



bestemmingsplan

PIONIERKWARTIER, FASE 1

Pionierkwartier, fase 1

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend(e) plan(nen)	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Ruimtelijke structuur	8
2.2 Functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING	24
Hoofdstuk 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1 Bodem	26
5.2 Geluid	28
5.3 Luchtkwaliteit	29
5.4 Groen, natuur en landschap	30
5.5 Voortoets m.e.r.-beoordeling	33
5.6 Ladder duurzame verstedelijking	33
5.7 Waterhuishouding	38
5.8 Verkeer	39
5.9 Archeologie	40
5.10 Cultuurhistorie	41
5.11 Leidingen	41
5.12 Totaalbeeld aspecten	41
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE PLANOPZET	42
6.1 Inleiding	42
6.2 De indeling van de planregels	42
6.3 Bestemmingen	43
Hoofdstuk 7 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
8.1 Inspraak	46
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
8.3 Ontwerp ter inzage legging	46
Regels	47
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	48
Artikel 1 begrippen	48
Artikel 2 Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Gemengd	55
Artikel 4 Verkeer	57

Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	59
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 6	Algemene bouwregels	60
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	66
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	67
Artikel 13	Overgangsrecht	67
Artikel 14	Slotregel	68
 Bijlagen		
Bijlage 1	Bodemonderzoek	
Bijlage 2	Aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4	Luchtkwaliteit	
Bijlage 5	Verkennend natuuronderzoek	
Bijlage 6	Quickscan Flora en Fauna, Rozenbottelcomplex	
Bijlage 7	Nader onderzoek Flora en Fauna, Rozenbottelcomplex	
Bijlage 8	Nader stikstofonderzoek	
Bijlage 9	Digitale watertoets	
Bijlage 10	Parkeerbalans	
Bijlage 11	Oriënterende Klic-melding	

bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 1

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Met Ingenious Vastgoed BV hebben wij overeenstemming bereikt over de invulling van een deel van het zogenoemde Pionierskwartier. Het betreft hier een perceel op de hoek Parallelweg/Ambachtstraat en het gaat daarbij om een gebouw met in de onderlaag een ruimte voor (maatschappelijke) dienstverlening en 14 vrije sector huurappartementen: appartementen) in de twee lagen daarboven. De ruimte in de onderlaag (plint) van het gebouw zal waarschijnlijk door een praktijk voor fysiotherapie worden ingevuld.

Een dergelijke ontwikkeling is passend binnen Stationskwartier, deelgebied B en vormt een eerste aanzet tot transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een woonwerkfunctie. Om deze transformatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

De beoogde ontwikkeling is geprojecteerd binnen 'Stationskwartier, deelgebied B' ten westen van het gebouw 'De Rozenbottel'



Afbeelding 1.2: Uitsnede luchtfoto - globale ligging plangebied Pionierkwartier, fase 1, geel gearceerd (Bron: NedBrowser, luchtfoto 2015)

Het plangebied ligt in 'Stationskwartier, deelgebied B'. Dit gebied wordt begrensd door de Parallelweg, Laan der Techniek, Nijverheidslaan, de gemeentewerf en de Ambachtsstraat. Meer specifiek: de moskee grenst aan de noordzijde van het Rozenbottelcomplex.

Plangebied B is een langwerpig gebied en heeft momenteel geen doorgang. Verbondenheid is het sleutelwoord van het nieuwe plangebied en wordt o.a. in de vorm van buurtpleinen gerealiseerd. In het hart en tussen de Ambachtsstraat en de Nijverheidslaan wordt een groen gebied gemaakt waarbij verbinding wordt gemaakt met de omgeving buiten het plangebied, maar waarbij ook een verbinding wordt gemaakt binnen het plangebied.

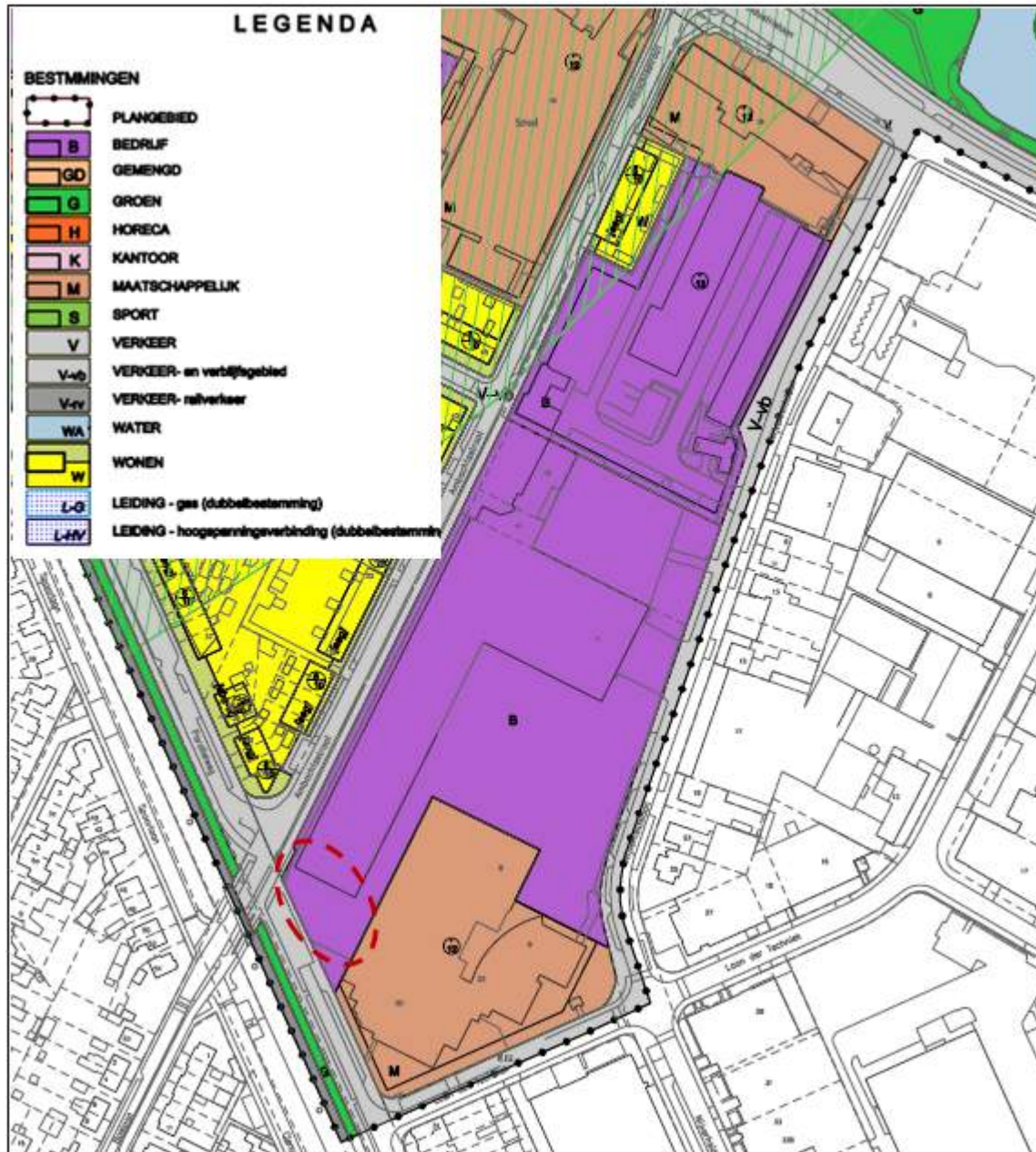
In de noord- en zuid einden van het gebied worden nog twee woonstraten aangelegd die de Ambachtstraat en de Nijverheidslaan met elkaar verbinden. Via een verkeersbesluit zullen deze wegen voor doorgaand verkeer worden afgesloten. De straten gaan onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, waardoor een samenhangend geheel ontstaat met het gehele Stationskwartier.

Deelgebied B wordt met twee lanen aan de stedelijke context verankerd, de Ambachtsstraat als karakteristieke fietsroute en de Nijverheidslaan als een bomenlaan met allure en als een kwalitatief hoogwaardig woonadres. Aangezien het hier om herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, zal er sprake zijn van een stapsgewijze verandering. Het gebied zal daarom in meerdere fasen gerealiseerd worden.

De bouw van de praktijk voor fysiotherapie en de 14 appartementen is één van de eerste stappen in deze verandering. Hier wordt dus een gedeeltelijke invulling gegeven aan 'Stationskwartier, deelgebied B'

1.3 Vigerend(e) plan(nen)

Op de locatie is het bestemmingsplan "Correctieve Herziening Tussen Grift en Spoor" van kracht. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf". Het bouwen en gebruiken van een praktijk voor fysiotherapie en 14 appartementen is strijdig met de vigerende bestemming 'Bedrijf'. Daarom moet het vigerende bestemmingsplan (partieel) worden herzien.



Afbeelding 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Correctie Herziening Tussen Grift en Spoor'. Plangebied rood gearceerd.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 is een planbeschrijving van de gemengde functie opgenomen;
- In hoofdstuk 5 zijn hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 wordt tenslotte ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Stationskwartier, deelgebied B (zie afbeelding 2.1). Dit groot langwerpig gebied is gemeentelijk eigendom en ligt centraal in Veenendaal. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Rhenen-Utrecht. Binnen dit deelgebied komen de functies wonen, bedrijf, maatschappelijk en verkeer voor. Ruimtelijk is dit momenteel als volgt vertaald:

- **Wonen**
In de noordwesthoek van deelgebied B bevindt zich een zestal rijwoningen aan de Ambachtstraat. Deze zijn eigendom van Patrimonium Woonservice. Voor zover bekend blijven deze woningen gehandhaafd.
- **Bedrijven**
Binnen deelgebied B is een groot deel van de bedrijvigheid binnen de bestemming 'Bedrijf' verdwenen (voorheen Kortman Intradal en Hondadealer). Hier is nu een tijdelijke invulling aan gegeven, namelijk een speel- en dierenweide. Binnen de bestemming 'Bedrijf' resteert nu nog de bebouwing van de gemeentewerf die in gebruik is bij het team Wijkservice van gemeente Veenendaal.
- **Maatschappelijk**
Binnen de maatschappelijke bestemming is aan de noordzijde van deelgebied B de brandweerkazerne van Veenendaal gevestigd. Aan de zuidzijde bevindt zich het Rozenbottelcomplex. In dit gebouw zijn veelal kantoren en/of ruimtes voor welzijnsorganisaties gevestigd. De laagbouw van het Rozenbottelcomplex alsmede de Veenendaalhal zullen op korte termijn worden gesloopt (1e kwartaal 2016)
- **Verkeer**
De verkeersverbindingen om het plangebied (deze liggen deels binnen de plangrenzen) zijn belangrijke vervoersassen voor Veenendaal. De Industrielaan is een hoofdontsluitingsweg welke wordt bereikt via de Ambachtsstraat de Nijverheidslaan. De Ambachtstraat is één van de belangrijkste schakels in het primaire fietsnetwerk van Veenendaal.

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit een terrein dat (tijdelijk) als dierenweide in gebruik is. Het aangrenzende Rozenbottelcomplex huisvest diverse maatschappelijke dienstverlenende bedrijven.



Afbeelding 2.1: Uitsnede luchtfoto met globale begrenzing plangebied, geel gearceerd (Bron: NedBrowser, luchtfoto 2015)

2.2 Functionele structuur

Door de bestemmingsplanherziening komt een deel van de bedrijfsbestemming te vervallen. De toegevoegde bestemming 'Gemengd' past binnen toekomstige karakteristiek van de omgeving en sluit aan op de beoogde ontwikkeling van het plangebied Pionierkwartier.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimte vragende functies. Het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.

Verder dient uiteraard ook aandacht besteed te worden aan overig rijksbeleid. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan:

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

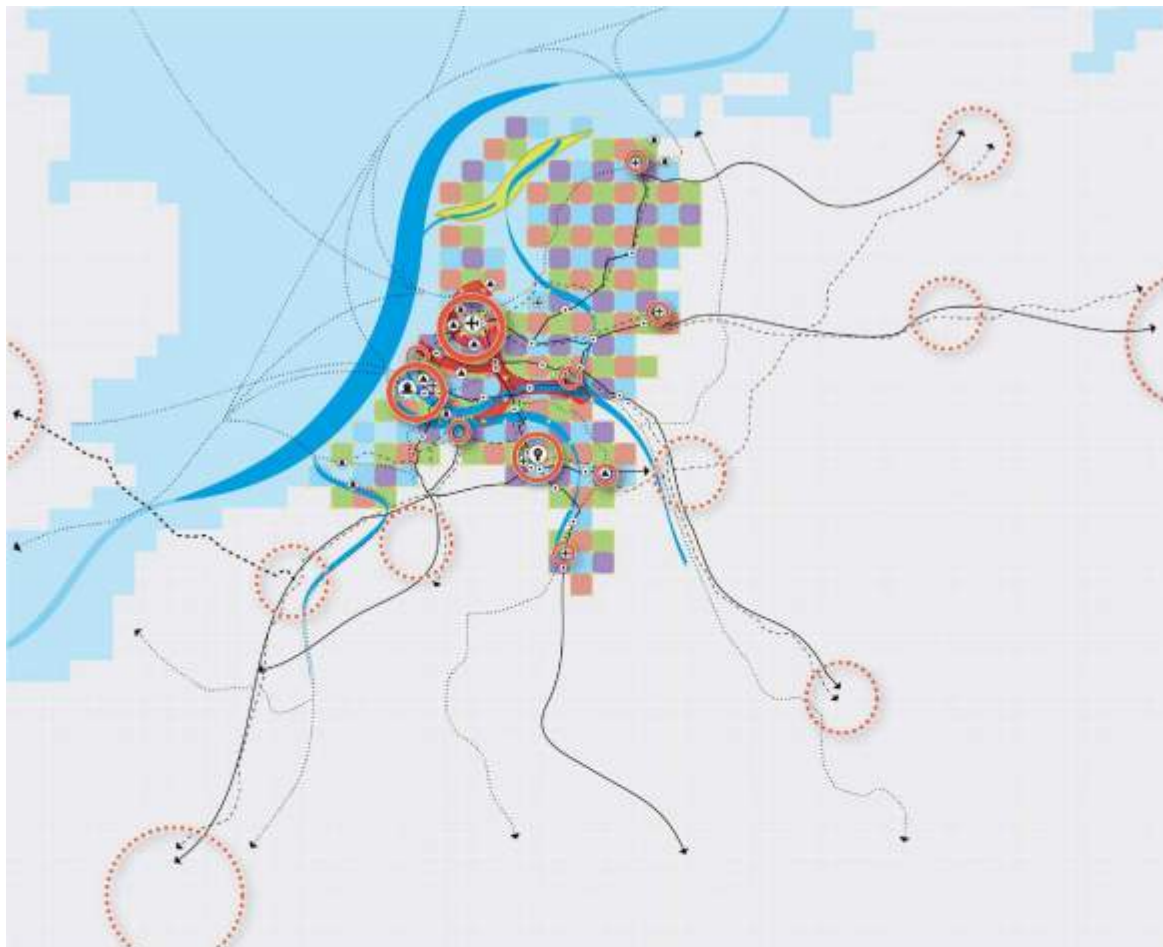
Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Navolgende afbeelding geeft aan wat de ambities van het Rijk voor Nederland in 2040 zijn.



Kaart ambitie Nederland 2040

<p>Concurrerend</p> <ul style="list-style-type: none"> Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren Mainport Schiphol Mainport Rotterdam Brainport Zuidoost-Nederland Greenport Burgerluchthaven van nationale betekenis Zeehavens van nationale betekenis Economisch centrum in het buitenland Robuust energienetwerk 	<p>Bereikbaar</p> <ul style="list-style-type: none"> (Internationaal hoofdwegenet (Internationaal hoofdspoorwegenet (Internationaal hoofdvaanwegenet Multimodaal knooppunt en ketenmobiliteit <p>Leefbaar en veilig</p> <ul style="list-style-type: none"> Veilige en gezonde woon- en werkomgeving, voldoende zoetwater in droge perioden, behoud van biodiversiteit en energietransitie Waterveiligheid 	<p>Leefbaar en veilig</p> <ul style="list-style-type: none"> Veilige en gezonde woon- en werkomgeving, voldoende zoetwater in droge perioden, behoud van biodiversiteit en energietransitie Waterveiligheid Werelderfgoed
--	---	--

Afbeelding 3.1: Kaart ambitie Nederland 2040 (bron: SVIR)

Conclusie

Uit de afbeelding blijkt dat voor de gemeente Veendaal geldt dat wordt gestreefd naar een veilige en gezonde woon- en werkomgeving, voldoende zoetwater in droge perioden, behoud van biodiversiteit en energietransitie.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan voldoen aan dit rijksbeleid. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, houdt eveneens rekening met het hierboven geschetste rijksbeleid. Zij leidt tot een kwaliteitsverbetering van ruimtelijke diversiteit en functionaliteit, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor de waterhuishoudkundige aspecten.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

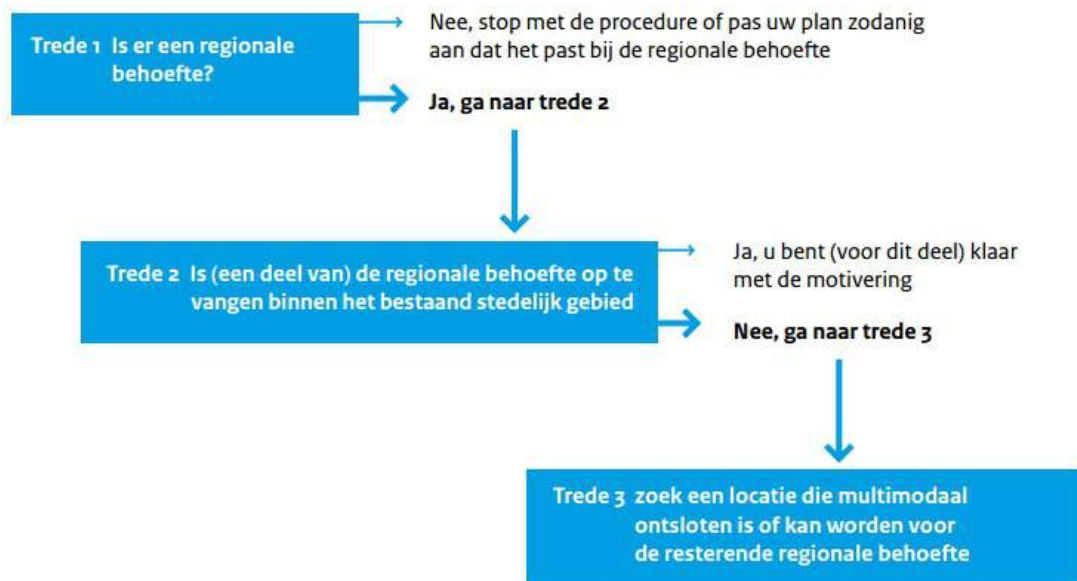
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Zoals gezegd is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Een relevant begrip is "bestaand stedelijk gebied". Dit is gedefinieerd als bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daarnaast is het begrip "stedelijke ontwikkeling" relevant. Dit begrip is gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In artikel 3.1.6, lid 2 is bepaald dat:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In een handreiking zijn deze treden als volgt weergegeven:



In § 5.6 van deze toelichting wordt de toetsing aan deze ladder verantwoord.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en bevat nadere regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13. Het kabinet zal in de SVIR vaststellen dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven. Binnen het plangebied zijn geen onderdelen van Barro aanwezig en hiermee behoeft het geen specifieke aandacht in het onderhavige bestemmingsplan.

3.1.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In § 5.7 Waterhuishouding wordt hier nader op ingegaan.

3.1.5 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in Hoofdstuk 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Op navolgende afbeelding is te zien welk deel van Veenendaal binnen de rode contour ligt en daarmee valt onder de categorie binnenstedelijke woningbouw.



Afbeelding 3.2.1: rode contour Veenendaal waarin de planlocatie globaal en rood gearceerd is opgenomen (bron: Structuurvisie 2005-2012, provincie Utrecht)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de structuurvisie hoort ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben met name betrekking op ontwikkelingen in stedelijk gebied of in het landelijk gebied. Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Daarnaast kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herstructurering van een voormalige bedrijfsbestemming in Veenendaal. De voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt en er worden nieuwe woningen voor teruggebouwd. Deze woningen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot het bouwen en zorgen

voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het Stationskwartier. Gezien het feit dat dit een herstructurering in het bestaand stedelijk gebied betreft, past het plan binnen het beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Conclusie

Stedelijke ontwikkelingen, zoals transitie van bedrijventerrein, zijn toegestaan binnen de rode contouren. Onderhavig plan betreft de herstructurering van een voormalige bedrijfsbestemming en sluit daarmee aan op de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Provinciale Staten heeft dit plan op 23 november 2009 vastgesteld en voldoet daarmee aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Veenendaal.

Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt dat Veenendaal deels binnen een grondwaterbeschermings- en infiltratiegebied ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening moet worden gehouden met het waterwinbelang

3.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan (hierna: PMP) beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid, duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Veenendaal heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieukwaliteitsplan 2012-2016. In § 3.4.6 Milieukwaliteitsplan 2012-2016 wordt hier nader op in gegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 WERV/Regio Foodvalley

Regionale samenwerking in het gebied rondom Veenendaal is de laatste jaren volop in beweging.

Tot 1 januari 2011 werd met de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samengewerkt in een verband onder de naam WERV. In deze regio heeft zich de laatste decennia een verstedelijkt gebied ontwikkeld waar in toenemende mate sprake is van ruimtedruk. In ruimer geografisch verband gezien heeft het WERV-gebied een zeer centrale ligging in Nederland en vormt een stapsteen tussen de economische zwaartepunten van de Randstad, het KAN-gebied en het Duitse Ruhrgebied. Binnen WERV is gezocht worden naar samenhangende oplossingen, die recht doen aan de bijzondere kwaliteiten van de regio.

De vier WERV-gemeenten vormen een regionaal stedelijk netwerk en hebben gezamenlijk een visie gemaakt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2015, met een vooruitblik naar 2030. In deze Structuurvisie WERV hebben de bedrijventerreinen een industrieel imago, maar zijn zij in staat tot facilitering van alle soorten bedrijvigheid. Verder zetten de WERV gemeenten in op uitbreiding van de bedrijventerreinen met dien verstande dat men er van uit gaat dat een hoog groeitempo van de Nederlandse economie plaatsvindt, waarbij het belangrijk is om naar differentiatie te streven. Thematisering en segmentering komen de herkenbaarheid en aantrekkingskracht van bedrijfslocaties ten goede. de kwaliteit wordt erdoor verhoogd en milieuproblemen worden voorkomen.

Dit bestemmingsplan is een van de instrumenten om deze doelstellingen te verwezenlijken.

Het WERV-samenwerkingsverband is per 1 januari 2011 opgegaan in een nieuwe samenwerkingsvorm onder de naam regio FoodValley, dit betreffen de vier WERV gemeenten aangevuld met de gemeenten Renswoude, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel. Dit samenwerkingsverband heeft een zogenoemde Strategische agenda opgesteld. Op basis hiervan is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Thans wordt onder andere gewerkt aan een regionale gebiedsvisie. Veenendaal heeft de ambitie om zich ook binnen dit samenwerkingsgebied niet alleen te profileren als de belangrijkste winkelstad van de regio, maar ook als een jonge leefstad.

3.3.2 Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe 2016-2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Vallei & Eem. In het Waterbeheersplan 2016-2021 heeft Waterschap Vallei & Veluwe zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van het waterschap voor de komende zes jaar.

Het waterschap geeft zijn taken vorm in drie programma's:

- veilige dijken: in dit programma wordt veiliggesteld dat het waterschap zijn beheersgebied beschermt tegen overstroming van buitenwater. in dit geval de Eem en de Randmeren.
- voldoende en schoon water: dit programma gaat over de wijze waarop het waterschap omgaat met zichtbaar oppervlaktewater en de nog veel grotere hoeveelheid onzichtbaar grondwater in het beheersgebied. Het doel van het programma is dat het water beschikbaar is, dat het van goede kwaliteit is en dat het water geen overlast veroorzaakt.
- zuivering afvalwater: dit programma houdt in dat het waterschap gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld, adequaat zuivert voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd. Dit heeft als doel dat de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk wordt beïnvloed. Hiermee zal dit programma essentieel bijdragen aan het totale waterbeheersplan.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Veenendaal 2025

De visie onderscheidt kwaliteitspijlers en ambities. Kwaliteitspijlers zijn de meest essentiële kwaliteiten waaraan in het beleid van Veenendaal op weg naar 2025 aandacht geschonken zal worden. De kwaliteitspijlers zijn:

1. ruimbaan voor ondernemen;
2. meer binding en innovatie in de ondernemerstraditie;
3. Veenendaal jonge leefstad van de toekomst;
4. De bestaande jeugdige leeftijdsopbouw vasthouden;
5. herkenbare stadslandschappen;
6. meer afwisseling en samenhang in het ruimtelijk beeld.

De ambities zijn de doelen die Veenendaal in 2025 bereikt wil hebben. Deze ambities zijn gegroepeerd rondom 4 thema's:

- sociaal en cultureel profiel;
- stedelijk profiel;
- groei na 2015;
- profiel in de regio.

Voor wat betreft het stedelijk profiel, het meest van belang voor dit bestemmingsplan, kent de visie de

volgende ambities: stad met menselijke maat, het regionale winkelcentrum, de groenste stad, plaats met een divers en innovatief ondernemersklimaat, waarin bedrijven wortels hebben met de samenleving, en plaats met zichtbare en sterke historische identiteit.

3.4.2 Structuurvisie Veenendaal 2025

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en verkeerskundige visie op Veenendaal in 2025. De visie geeft hierbij de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling weer. Zij is geformuleerd aan de hand van de volgende tien ambities:

1. Zichtbare en sterke historische identiteit;
2. woon- en werkgebieden met eigen karakters;
3. heldere routes met duidelijke entrees;
4. brandpunten in de stad;
5. groene stad;
6. aantrekkelijke woonwijken;
7. goed gebruik van de beschikbare ruimte;
8. bereikbare economische gebieden;
9. een fietsende stad;
10. goed openbaar vervoer.

De volgende ambities hebben betrekking op het plangebied:

Ambitie 2. Woon- en werkgebieden met eigen karakters

'Deelgebied B wordt met twee lanen aan de stedelijke context verankerd, de Ambachtsstraat als karakteristieke fietsroute en de Nijverheidslaan als een bomenlaan met allure en als een kwalitatief hoogwaardig woonadres'.

Ambitie 6. Aantrekkelijke woonwijken

'Behouden en verbeteren van de leefbaarheid van de woonwijken' Door een gedeeltelijke herbestemming van bedrijventerrein Het Ambach komt de industriële bestemming te vervallen. Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht als hoogwaardig verblijfsgebied.

De combinatie van functies die in het Pionierkwartier gehuisvest zullen worden draagt bij aan de levendigheid van de locatie gedurende de hele dag. Vanwege de beoogde synergie levert het een aanzienlijke bijdrage aan de kwaliteit van de totale wijk.

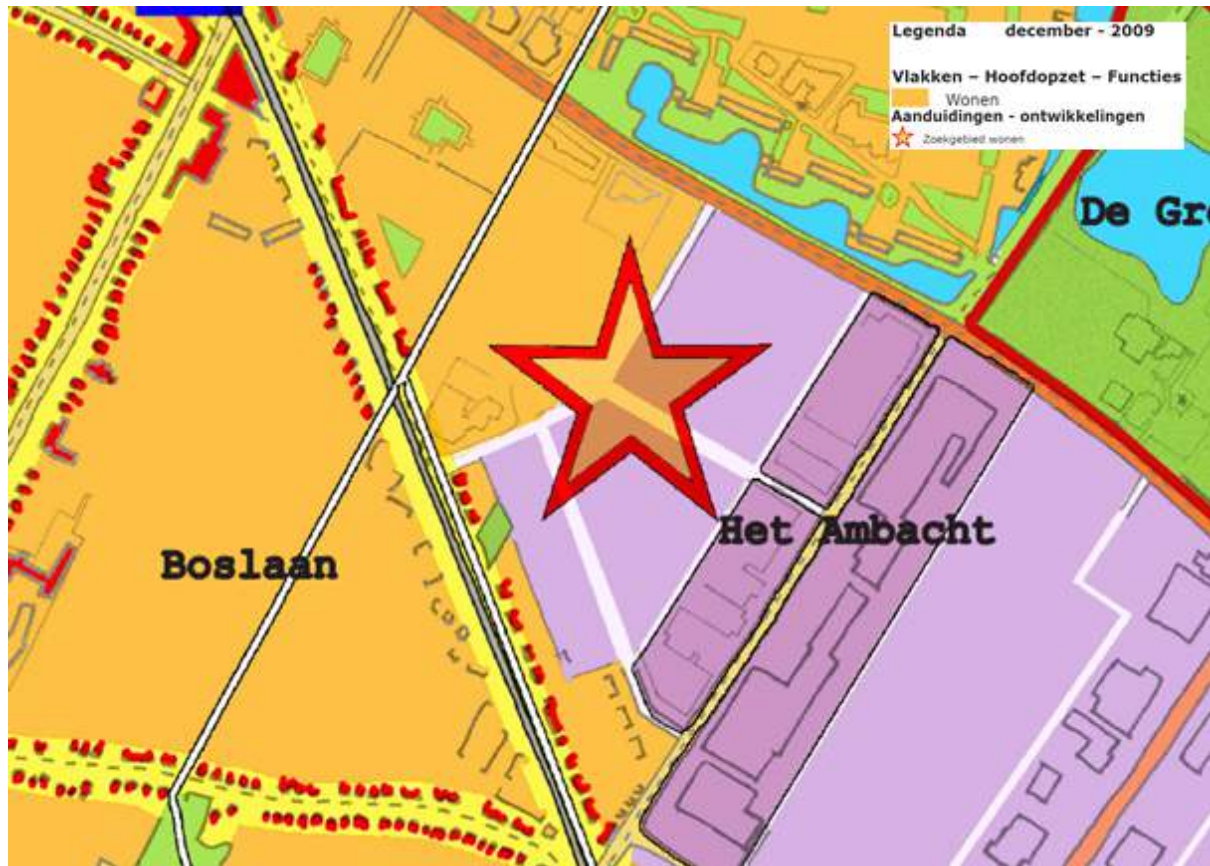
Ambitie 7. Goed gebruik van de beschikbare ruimte

'Selectief intensief ruimtegebruik mogelijk maken' In de structuurvisie is hierover het volgende opgenomen:

- Compacte laagbouw: Een kans voor Veenendaal is zogeheten compacte laagbouw. Uitgangspunten hierbij zijn grondgebonden woningen met een inventief ruimtegebruik: een bijzondere (compacte) plattegrond, opgetilde tuinen, patio's, parkeren onder een opgetilde tuin of een gemeenschappelijke ruimte. In het plangebied is een divers programma mogelijk: wonen, werken en voorzieningen;
- Functiemenging: Niet elk deel van de stad leent zich evengoed voor functiemenging. In de woonwijken en op de bedrijventerreinen is functiemenging mogelijk mits het niet leidt tot (milieu) hinder. Er zijn gebieden waar menging van functies juist goed mogelijk is; bijvoorbeeld de brandpunten in de stad (zie ambitie 4). Deze kunnen door verdere functiemenging een nog sterkere positie in de stad krijgen;
- Ondergronds bouwen: Een steeds vaker toegepaste manier van intensief ruimtegebruik is ondergronds bouwen. Door niet (alleen) boven maar (juist) onder het maaiveld te bouwen kan de aanwezige ruimte nog beter worden benut. In het plangebied wordt hier overigens geen gebruik van gemaakt.

De visie is verbeeld op een structuurkaart. De vlakken op deze kaart geven de opbouw van de stad weer en de gewenste ontwikkelingen. De Structuurvisie geeft geen gedetailleerd eindplaatje van hoe Veenendaal er uit zal zien in 2025. Op deze structuurkaart valt het plangebied binnen het vlak 'Wonen' (oranje arcering) en is ook aangemerkt. Dit betreft de (toekomstige) woongebieden, inclusief aanwezige

commerciële en maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijffjes, etcetera. Alsmede de verspreide bebouwing in het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de typering van dit gebied.



Uitsnede Structuurkaart (Bron: Structuurvisie Veenendaal 2025)

In de structuurvisie is specifiek over het gebied tussen Boompjesgoed, Kerkewijk, Industrielaan en De Sterke Arm (waarbinnen het plangebied gelegen is) opgenomen, dat dit een eigen, onduidelijke sfeer heeft. Kenmerk is de menging van functies en bouwstijlen binnen een orthogonaal raamwerk: de gebouwen staan los zonder onderling verband. Ook het groen is los en versnipperd. Functioneel en ruimtelijk is er geen eenheid. De opgave voor dit gebied is het versterken van de verbinding naar het centrum door deze voort te zetten tot de Industrielaan c.q. het Stationskwartier.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling zal bijdragen aan het verbeteren van de verbinding tussen het centrum van Veenendaal en station Veenendaal Centrum met een duidelijke sfeer. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.4.3 Woonvisie

Op 28 mei 2015 heeft de raad van Veenendaal de Woonvisie 2014-2019 vastgesteld. In deze Woonvisie is als centrale visie op wonen in Veenendaal aangemerkt:

"We streven naar een aantrekkelijke leefstad met een daarbij passende woningvoorraad. Daarbij hoort een actieve gemeente die blijft inspelen op de dynamiek en behoeften van haar woningmarkt. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich vooral uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus. De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod."

Op grond van de woonvisie richt de gemeente Veenendaal zich in de uitvoering vooral op de 3 speerpunten van deze Woonvisie:

1. Dynamische Woonmilieus

Doel is meer inwoners van buiten Veenendaal te huisvesten. Eén en ander te bereiken door het promoten van het gevarieerde woningaanbod, de groene omgeving en de goede voorzieningen.

2. Huishoudens met een zorgvraag

Doel is de wijken aantrekkelijk te houden door (zorg)voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod, waaronder huisvesting voor ouderen.

3. Huishoudens met lagere inkomens

Doel is voldoende betaalbare sociale woningen beschikbaar te hebben. Bevordering van de doorstroming is daarvoor een belangrijke maatregel. Ook het bevorderen van de realisering van meer vrije sector huurwoningen en het stimuleren van het kopen van woningen is daarin een belangrijke activiteit.

Uit onderstaande tabel zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van deze Woonvisie blijkt dat in dit plangebied in totaal 70 woningen zijn voorzien.

Project	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-030
Balkon zuid	4	4	4	4	4	4	4	29
Accacialaan	-	-	11	-	-	-	-	-
Boompjesgoed	-	40	-	-	-	-	-	-
Boveneind + school	-	-	-	-	-	25	-	-
Brouwerspoort	29	20	-	-	60	-	-	-
Castor	-	-	43	43	-	-	-	-
Carrefour	55	-	-	-	-	-	-	-
Holleweg	-	-	-	-	-	-	-	17
Hoek Kerkewijk	33	-	-	-	-	-	-	-
Melmseweg	-	25	51	50	53	-	-	-
t Holle Goed	-	75	Plus: Specifieke doelgroep zorg (short stay 85 eenheden)					
Emmerschans	-	-	-	21	-	-	-	-
A. v. Ostadelaan	-	-	11	-	-	-	-	-
Panhuis 4	16	10	-	-	-	-	-	-
Petenbos	-	8	7	8	-	-	-	-
Ritmeester	-	-	12	42	-	-	-	-
Salamander	6	6	6	10	10	10	10	26
Zuidpoort	50	-	67	50	-	-	-	-
Speksnijder	-	-	-	-	-	-	-	30
Spitsbergen	36	-	-	-	-	-	-	-
Stationskwartier (a)	Specifieke doelgroep zorg (77 eenheden)							
Stationskwartier (b)	-	50	-	20	-	-	-	-
Stationskwartier (c)	64	40	32	8	-	-	-	-
Stationskwartier (d)	-	-	-	-	-	-	-	122
Veenendaal oost	100	120	140	190	210	226	226	1.300
Veeneind	-	-	-	-	-	-	-	20
Weverij	10	9	-	-	-	-	-	-
Blok 19	-	-	-	-	-	-	-	-
Goeie Spoor	-	-	70	-	-	-	-	-
Leinweberstraat	-	-	-	12	-	-	-	-
Totaal	403	407	454	458	337	265	240	1.557
Cumulatief	596	1.003	1.588	1.996	2.333	2.598	2.838	4.395

3.4.4 Waterplan Veenendaal 2006

Op 21 september 2006 heeft de gemeenteraad het Waterplan Veenendaal vastgesteld. Het wensbeeld van Veenendaal op het gebied van water is: 'Het komen tot een duurzaam en integraal waterbeheer, gericht op het behouden en versterken van de functies en kwaliteiten van het water in al zijn facetten voor de langere termijn'.

Het doel van het waterplan is de randvoorwaarden te scheppen waarmee het wensbeeld wordt bereikt, op voorwaarde dat dit past binnen de kaders van de bestuurlijke prioritering.

Het waterplan kent twee onderdelen: een algemeen visiedeel voor een termijn van 15 jaar en een maatregelendeel voor de termijn van 4 jaar.

Het visiedeel van het plan is een overkoepelend plan, dat aangeeft welke doelen en ambitieniveaus worden nagestreefd. Verbanden tussen beleidsvelden worden integraal neergezet. Dit deel geeft voeding aan andere plannen en voornemens.

In het uitvoeringsgerichte deel worden bindende afspraken gemaakt over concrete maatregelen die in de nabije toekomst worden genomen. Waar nog onzekerheid bestaat over de aard en omvang van de maatregelen zal het voornemen van nader onderzoek in het plan worden vastgelegd. De afspraken gaan over de inhoud, uitvoering, planning en financiering en wie een bepaalde actie trekt.

3.4.5 Groenstructuurplan

Het doel van het groenstructuurplan is als volgt te formuleren:

1. De samenhang van het groen met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische patronen versterken;
2. met het groen de herkenbaarheid en identiteit van de openbare ruimte vergroten;
3. de gewenste groenstructuur formuleren en realiseren volgens de opgestelde visie;
4. groen bij nieuwe ontwikkelingen als bouwsteen en leidend principe gebruiken;
5. accenten in het groen aanbrengen overeenkomstig de plaats en het niveau.

Er wordt een onderscheid gemaakt naar groen op twee niveaus: de hoofdgroenstructuur en het groen binnen wijken. Ten aanzien van de hoofdgroenstructuur is het doel de identiteit en de kwaliteit van de afzonderlijke elementen te vergroten, waarbij de aanwezige of gewenste samenhang (structuur) tussen de verschillende elementen en patronen als kader geldt. De hoofdgroenstructuur bestaat uit de volgende onderdelen: de Griff, de oude linten, pleinen, parken, begraafplaatsen en sportparken, de binnenring, de Rondweg, 't Goeie Spoor / Industrielaan / Wageningselaan, de snelweg A12, de spoorlijnen en de entrees.

3.4.6 Milieukwaliteitsplan 2012-2016

Het Milieukwaliteitsplan beschrijft de milieuambities van de gemeente Veenendaal die moeten leiden tot een integraal milieubeleid. Voor de langere termijn zijn wensbeelden geformuleerd en voor de kortere termijn tot en met 2016 zijn doelstellingen geformuleerd. In deze periode koerst de gemeente Veenendaal naar een samenleving die in balans is, een duurzame samenleving.

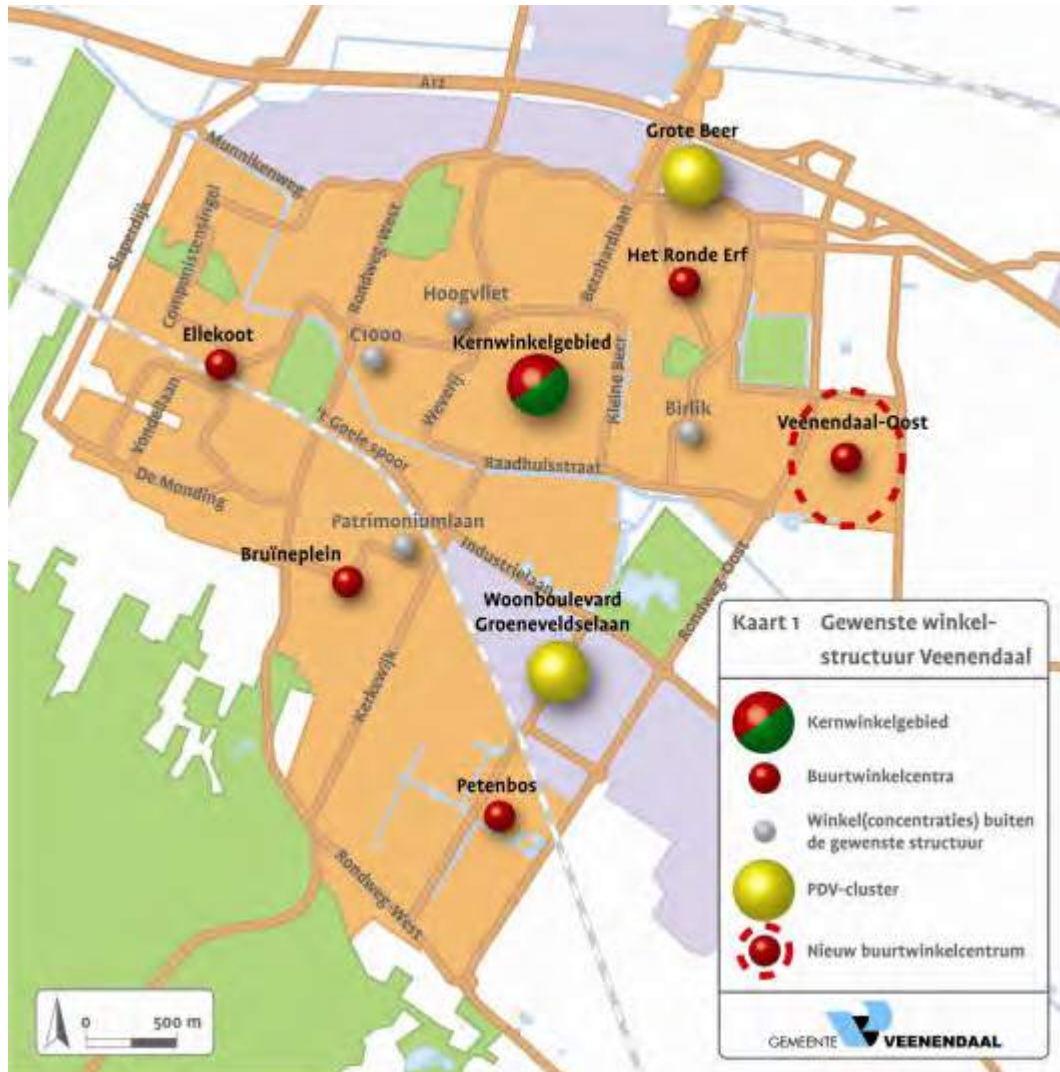
Om deze samenleving te bereiken wil Veenendaal de milieuthema's integraal, dus in samenhang met elkaar en met medeneming van ruimtelijk en economische ontwikkelingen bezien. De gemeente wil proactief handelen, doelgroepen op maat benaderen en de verantwoordelijkheid nemen om zelf een voorbeeldfunctie te vervullen.

Om de aanwezige kansen in het versterken van de milieu-inbreng in ruimtelijke planvorming te benutten is het noodzakelijk dat naast de strategie inzichtelijk wordt wat per sectoraal milieuthema de bijdrage kan zijn aan het optimaliseren van de lokale leefomgevingskwaliteit. Het gaat in het milieukwaliteitsplan vooral om bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, duurzaamheid, klimaat, energie, afval, water en biodiversiteit.

Naast de fysieke leefomgeving richt dit Milieukwaliteitsplan zich ook op de huidige en toekomstige gebruikers ervan. Milieumaatregelen raken burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties immers direct in hun belangen en beleving van hun dagelijkse omgeving. Communicatie, informatievoorziening en samenwerking zijn daarom de trefwoorden.

3.4.7 Detailhandelstructuur 'Nu en in de toekomst'

De gemeente Veenendaal heeft een sterk kernwinkelgebied, vier buurtwinkelcentra en twee woonboulevards. Veenendaal wil de positie van de binnenstad blijvend versterken. Tevens wil de gemeente dat inwoners van Veenendaal de mogelijkheid hebben binnen redelijke afstand in de buurt of wijk hun boodschappen te doen. De PDV-clusters (clusters voor perifere detailhandelsvestigingen) wil zij behouden als locatie voor winkels in volumineuze artikelen die moeilijk inpasbaar zijn in het kernwinkelgebied. In de detailhandelstructuur zijn de beleidsuitgangspunten beschreven die moeten zorgen voor een duurzame detailhandelsstructuur en het voorkomen en terugdringen van leegstand. De detailhandelsstructuur die de gemeente nastreeft bestaat uit het kernwinkelgebied, de buurtwinkelcentra en de twee PDV-locaties (zie onderstaande afbeelding).



Een van de beleidsuitgangspunten van dit beleid is dat de gewenste versterking van het kernwinkelgebied en de buurtwinkelcentra en het behoud van de PDV-locaties wordt gerealiseerd door initiatieven op deze locaties te stimuleren. Versterking van het winkelaanbod buiten de detailhandelsstructuur (substantiële uitbreiding en/of nieuwe vestigingen) levert geen bijdrage aan het beoogde doel en kan dat doel zelfs aantasten. Dergelijke initiatieven worden daarom niet toegestaan. Gemeente Veenendaal wil het ondernemers graag mogelijk maken te ondernemen. Maar niet op elke plek. Door duidelijkheid te geven op welke plekken dingen wel kunnen en op welke niet, geeft zij een betrouwbaar kader waar investeringen kunnen renderen. Bestaande winkels kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten en behouden de rechten die zij reeds hebben.

3.4.8 Notitie Parkeernormen

In 2008 heeft gemeente Veenendaal de "Notitie Parkeernormen" vastgesteld (juli 2008) waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. Het doel van deze notitie kan als volgt worden gedefinieerd: Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke projecten en ontwikkelingen in Veenendaal. Hierdoor kan nu en in de toekomst worden voorzien in de parkeerbehoefte waarbij tevens de bereikbaarheid en leefbaarheid worden gewaarborgd.

Om deze doelstelling te behalen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. elke initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling is verantwoordelijk voor het realiseren van z'n eigen parkeeroplossing.
2. een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
3. het toepassen van de parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid en de economische ontwikkeling van Veenendaal;
4. er wordt gestreefd naar een goede balans tussen het aanbod van parkeerplaatsen versus de leefbaarheid en de kwaliteit (functie, gebruik, beeld) van de openbare ruimte;
5. indien de voorgeschreven parkeernorm niet realiseerbaar is, wordt er naar alternatieve mogelijkheden gezocht om het parkeren op te lossen.

3.4.9 Welstandsnota 2011

Vanaf 3 november 2011 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. In de gemeente Veenendaal is hiertoe de 'Welstandsnota 2011' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren. Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'.

Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Veenendaal vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

3.4.10 Overige kaders

Op 23 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de methode organisch ontwikkelen en de spelregelkaart en spelregels voor het Stationskwartier, deelgebied B. Het plan is passend binnen deze kaders.

Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING

Het door Mies architectuur gepresenteerde bouwplan, dat mede de basis vormt voor dit bestemmingplan bestaat uit één blok, dat in een geknikte vorm de hoek Ambachtstraat / Parallelweg begeleidt. Het gebouw telt drie lagen. In de onderlaag is een ruimte voor (maatschappelijke) dienstverlening voorzien. De twee lagen daarboven krijgen een woonfunctie. Er zijn in totaal 14 appartementen in deze twee lagen voorzien.



Afbeelding 4.1: impressie gezien vanaf de Spoorlaan/Boslaan. (bron: Mies architectuur)

De ruimte in de onderlaag (plint) van het gebouw zal waarschijnlijk door een praktijk voor fysiotherapie worden ingevuld. Zowel de entree van de praktijkruimte als van de appartementen zijn geprojecteerd aan de oostzijde van het gebouw. Door de projectie op deze hoek ontstaat een binnenterrein aan de zuid- en oostzijde van het gebouw. In dit gebied komen parkeerplaatsen voor deze en andere functies die grenzen aan dit binnenterrein. Het gebouw grenst daardoor aan alle zijden aan de openbare ruimte. Het gebouw heeft om die reden een alzijdige uitstraling nodig. Dat wil zeggen iedere gevel verdient evenveel architectonische aandacht.



Afbeelding 4.2: impressie gezien vanaf de Parallelweg (bron: Mies architectuur)

Het gebouw past in principe binnen de gewenste beeldkwaliteit. Verdere architectonische vormgeving en beoordeling volgen bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hoofdstuk 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de ontwikkeling van de planlocatie beschreven. Het gaat hierbij om de aspecten natuur, water, archeologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Voor ieder aspect is een onderzoek of toets uitgevoerd.

5.1 Bodem

5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit en het grondwater geschikt zijn voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd.

5.1.2 Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

5.1.3 Planspecifiek

Historie bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn in het kader van de BSB operatie ('Bodemsanering in gebruik zijnde bedrijfsterreinen') in mei 1996 door Krachtwerktuigen (rapport 0069.15/95.2370 d.d. 6 mei 1996) onderzocht. Hierbij zijn in de grond bij de wasplaats licht verhoogde gehalten aan PAK, zink en EOX aangetroffen. Op de terreingrens met de garage zijn licht verhoogde gehalten aan zink, olie en EOX gemeten in de grond. Voor PAK wordt de Toetsingswaarde voor nader onderzoek overschreden. In het grondwater zijn koper en chroom licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

Op de grens met de gemeentewerf worden voor koper en nikkel de toetsingswaarde voor nader onderzoek en de achtergrondwaarden voor zink en chroom overschreden in het grondwater.

Op het onverdachte terrein is lokaal PAK boven de achtergrondwaarde aangetroffen en zijn in het grondwater cis-1,2-dichlooretheen, 1,2-dichloorethaan, toluen en chroom boven de streefwaarde aangetroffen.

Eind 1996 is aanvullend onderzoek uitgevoerd door Krachtwerktuigen (rapport 0069.15/9523702D.R01, d.d. 20 januari 1997). Hierbij is het matig verhoogd gehalte aan PAK niet meer aangetoond. Over het gehele terrein zijn lichte verhogingen met PAK en enkele zware metalen aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van de noordelijke terreingrens de matige verhoogde gehalten met koper en nikkel bevestigd. Tevens zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor tri en van de interventie waarde voor cis aangetroffen ter plaatse van de peilbuis in het asfalt. In de afperkende peilbuizen zijn nog streefwaarde overschrijdingen gemeten.

Tussen de loods en het bedrijfsgebouw in het kader van de realisatie van een aanbouw (ca 220 m²) is in juli 2003 onderzoek uitgevoerd door BOOT (kenmerk M03132, d.d. 29 juli 2003). Ter plaatse van boring 1 zijn sporen puin in de bovengrond aangetroffen, in de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen t.o.v. de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater zijn 1,1,1-trichloorethaan en cis in gehalten boven de streefwaarde gemeten.

Ter plaatse van de perceel 2615 en 2616 (Ambachtstraat 15-17) is in opdracht van gemeente Veenendaal in 2003 een olieverontreiniging gesaneerd. In 2012 is een restverontreiniging die was achtergebleven onder een fundering onder begeleiding van ingenieursbureau Land verwijderd. Uit het evaluatieverslag (R01-76524-JRK, d.d. 8 januari 2013) blijkt dat het terrein geschikt is voor het gebruik woonbestemming.

Bij onderzoek uit 2003 (BOOT M03101, d.d. 30 mei 2003) is in het grondwater een licht verhoogd

gehalte aan cis bij de wasplaats aangetroffen.

Actueel onderzoek

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft Ingenieursbureau Land voor de locatie van het plangebied een aanvullend onderzoek uitgevoerd (kenmerk R01-65050-RSC, d.d. 20 augustus 2015, zie Bijlage 1) omdat op basis van de historische informatie niet kan worden uitgesloten dat er mogelijk bodemverontreiniging op het terrein aanwezig is. Op basis van dit aanvullend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Grond

In de ondergrond is een beperkte spot met een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De verontreiniging bevindt zich in de ondergrond, in een humeuze laag. De omvang van deze spot bedraagt circa 10 m². In de bovengrond zijn over het algemeen licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond.

Ter plaatse van de gedempte sloten zijn geen specifieke verontreinigen aangetroffen, behoudens slibresten en een plaatselijke spot met puin. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat de demping grotendeels met gebiedseigen grond heeft plaatsgevonden.

Asbest

Op het maaiveld of in de onderzochte grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van de puinhoudende spot is geen asbest van betekenis aangetroffen.

Grondwater

Er zijn op twee plaatsen in het grondwater sterk verhoogde gehalten aan vinylchloride gemeten. Er is daarnaast op één plek een sterk verhoogd gehalte aan cis-1,2-dichlooretheen in het grondwater vastgesteld. De oorzaak van deze verontreiniging is niet geheel duidelijk. In het verleden zijn wel bij eerder verricht onderzoek verhoogde gehalten aan met name cis-1,2-dichlooretheen vastgesteld in het grondwater. Een eenduidige oorzaak is niet bekend. Mogelijk is er een verband met de voormalige aanwezigheid van een tweetal wasplaatsen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bovengrond van het terrein in lichte mate belast met PAK, enkele metalen en plaatselijk minerale olie. Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt niet verwacht dat er een relevante verontreiniging met asbest aanwezig is op het terrein. Wel kan het voorkomen van een kleine spot met asbest niet geheel worden uitgesloten.

Aanvullend onderzoek

Uit het eerder uitgevoerde onderzoek door Ingenieursbureau Land (kenmerk R01-65050-RSC, d.d. 20 augustus 2015) zijn sporen van VOCL (vluchtige organochloorverbindingen) in de bovengrond aangetroffen. Zodoende is er op verschillende data aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2). Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd om de eventuele aanwezigheid van een verontreiniging met VOCL in het diepere grondwater uit te sluiten.

Uit de resultaten van het aanvullende onderzoek blijkt dat er geen relevant verhoogde waarden VOCL op de locatie zijn aangetoond. Wel worden diffuus over de locatie sporen VOCL en de afbraakproducten aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen die er op wijzen dat er grote VOCL-verontreinigingen op de locatie aanwezig zijn.

5.1.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bovengrond van het terrein in lichte mate belast is met PAK, enkele metalen en plaatselijk minerale olie. Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt niet verwacht dat er een relevante verontreiniging met asbest aanwezig is op het terrein. Wel kan het voorkomen van een kleine spot met asbest niet geheel worden uitgesloten.

Aangezien er binnen het onderzoeksgebied, waarbinnen ook het plangebied ligt, een woonbestemming komt zal de vaste bodem van het gehele terrein moeten worden gesaneerd tot de 'maximale waarde voor

wonen'. De sterk met PAK verontreinigde spot in de ondergrond zal bij de herontwikkeling van het terrein ontgraven en afgevoerd moeten worden. Hierbij is gemeente Veenendaal het bevoegde gezag.

Artikel 2.4.1 lid b van de Bouwverordening borgt dat er niet eerder gebouwd kan worden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. Dit verzekert tevens dat voor de realisering van de beoogde bestemming de bodem gesaneerd moet worden. Geconcludeerd wordt daarom dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen.

De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit dit onderzoek kunnen de volgende constatering en conclusies worden overgenomen:

Wegverkeerslawaai

- Zoneplichtige wegen

Omdat de Industrielaan volgens de Wet geluidhinder de enige weg is gelegen binnen het plangebied die een geluidszone heeft is de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op deze weg getoetst aan de gestelde grenswaarden. Uit de berekening blijkt dat de maximaal berekende waarde 39 dB(A) bedraagt (berekende waarde inclusief 5 dB correctie conform artikel 3.4 van het RMG 2012). Ter plaatse van de eventuele te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB uit de Wet geluidhinder niet overschreden waardoor vervolgonderzoek niet noodzakelijk blijkt.

- Niet zoneplichtige en zoneplichtige wegen

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting ten hoogste (Lden) 50 dB bedraagt. Bij deze berekening is de correctie conform artikel 3.4 van het RMG 2012 toegepast. Maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Toetsing aan het geluidbeleid van gemeente Veenendaal is noodzakelijk.

Railverkeerslawaai

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer op het traject Rhenen - Veenendaal ten hoogste (Lden) 67 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt hier overschreden. De ten hoogste vergunbare grenswaarde van Lden 68 dB wordt niet overschreden. Maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële aard en zullen niet voldoende soelaas bieden. Hogere grenswaarde aanvraag en toetsing aan het gemeentelijk beleid is noodzakelijk.

Industrielawaai

Uit inventarisatie van de bedrijven rond het plangebied is gebleken dat er voor twee bedrijvenmaatregelen noodzakelijk zijn. Het betreft hier de Gemeentewerf en Slachthuis Veenendaal. Maatregelen kunnen worden getroffen in de vorm van overdrachtsmaatregelen. Deze maatregel kan bestaan uit het realiseren van schermen. Echter dit kan ook worden gerealiseerd door bij de invulling van het plangebied rekening te houden met de voorziene maatschappelijke functie (moskee). Hiermee kan een deugdelijke afscherming worden gevormd voor de bronnen van Slachthuis Veenendaal. Voor de gemeentewerf is een scherm van 2,5 meter hoogte op de grens van de inrichting tussen plangebied en werf voldoende om te kunnen voldoen. De kavelpaspoorten laten echter zien dat het terrein van de Gemeentewerf eveneens op de nominatie staan om te worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling vormt mogelijk ook een oplossing. Enerzijds vormt de ontwikkeling een afscherming van de bronnen anderzijds verplaatsen de bronnen

verder van het plangebied.

Toetsing geluidbeleid

Toetsing aan het geluidbeleid laat zien dat aan de voorwaarden kan worden voldaan om hogere grenswaarden aan te vragen voor railverkeerslawaaï.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is het bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 1 akoestisch gezien inpasbaar.

5.3 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

5.3.1 Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Door vertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit door vertaald naar bijvoorbeeld 100.000 m² kantooroppervlak.

5.3.2 Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Een aantal ontwikkelingen zijn gekoppeld aan de luchtkwaliteitseisen, zoals bestemmingplannen, tracé besluiten en omgevingsvergunningen. Indien blijkt dat het uitvoeren van een bevoegdheid leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit tot boven de grenswaarden zijn aanvullende maatregelen nodig. Deze aanvullende maatregelen kunnen projectspecifiek worden genomen of het project kan worden ondergebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In onderstaande tabel staan de grenswaarden uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer weergegeven:

Stof	Type norm	Grenswaarden		
		Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	
Benzeen	Jaargemiddelde	2010	5	
Zwavel dioxide	24-uursgemiddelde	2001	125	3
	Uurgemiddelde	2001	350	24
Koolmonoxide	8-uurgemiddelde	2001	10.000	
Lood	Jaargemiddeld	2001	0,5	

Tabel 1: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Situatie

De gemeente heeft het voornemen om in het Stationskwartier, deelgebied B in Veenendaal onder andere een maatschappelijke functie te realiseren. Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van Veenendaal en ligt ingeklemd tussen de Industrielaan, Nijverheidslaan, Ambachtsstraat en het spoor.

Conclusie

Uit de resultaten, zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 4 blijkt dat in alle onderzochte situaties wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het plan aan grondslag uit de Wet milieubeheer.

5.4 Groen, natuur en landschap

5.4.1 Wettelijk kader

Met betrekking tot ecologie dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de wet- en regelgeving voor natuur. De natuurbescherming in Nederland bestaat uit de volgende kaders:

- Flora- en faunawet: individuele soorten.
- Natuurbeschermingswet 1998: Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.
- Provinciaal beleid: Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en gebieden buiten het NNN.

5.4.2 Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). Uit een reeds eerder uitgevoerde ecologische quikscan (zie Bijlage 6) en het huidige verkennend natuuronderzoek komt naar voren dat nader onderzoek nodig was/is naar het gebruik van het plangebied door de streng beschermde soorten vleermuizen en huismus. Om uitsluitsel te krijgen over de aanwezigheid en het type verblijfplaatsen van deze soorten is al tussen april 2014 en september 2014 een gericht nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand een beknopte samenvatting van de onderzoeken.

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/ of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en

Faunawet beschermd: de soortenbescherming. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Inventarisatie/analyse

Om te onderzoeken of door de voorgenomen ontwikkeling sprake is van aantasting van beschermde flora en fauna heeft, zijn een tweetal natuuronderzoeken en een nader onderzoek door Grontmij respectievelijk De Groene Ruimte uitgevoerd (2014 en 2015) uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 6, 7 en 5 toegevoegd. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat strikt beschermde soorten kunnen worden uitgesloten met uitzondering van vleermuizen.

Uit een nader onderzoek dat DGR heeft uitgevoerd (kenmerk 13494, d.d. 25 september 2014) blijkt dat één paarterritorium buiten het plangebied aanwezig is van Gewone dwergvleermuis. Dit dier heeft een paarplaats in de hoogbouw (Rozenbottelgebouw). Dit gebouw blijft in zijn huidige vorm behouden, zodat de aanwezige paarplaats niet door de toekomstige werkzaamheden zal worden verstoord.

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden en is van toepassing op natuurgebieden die door de overheid zijn aangewezen in het kader van de vogelrichtlijn en/of de habitatrichtlijn. De Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van natuurlijke habitat en leefgebieden van aangewezen planten- en diersoorten. De Vogelrichtlijn richt zich op de bescherming van leefgebied van beschermde vogelsoorten. In, maar ook in de nabijheid van een aangewezen gebied, gelden strengere regels dan in andere gebieden. Alle nieuwe activiteiten die een negatieve invloed kunnen hebben op deze gebieden moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (Provincie). Het bevoegd gezag bepaald of er vergunning volgens de natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden. De vergunningaanvragen worden door de Provincie afgehandeld.

Ten aanzien van effecten van stikstofdepositie is sinds 1 juli 2015 het Programma Aanpak Stikstof van kracht. Met behulp van het rekenprogramma AERIUS kan bepaald worden of plannen en projecten leiden tot een toename aan depositie op Natura 2000-gebieden. Afhankelijk van de uitkomsten van deze berekening:

- kan het project doorgang vinden zonder verdere procedure;
- kan het project doorgang vinden met een melding;
- of is een Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk.

Indien negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten is in ieder geval een vergunning noodzakelijk.

Inventarisatie/analyse

Het dichtsbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van ca. 1 km ten opzichte van het plangebied. De ontwikkelingen in het plangebied leiden daarom zeker niet tot vernietiging. De meeste andere effecten zoals verstoring, verdroging zijn vanwege de afstand en ligging tot projectgebied eveneens op voorhand uit te sluiten. Verstoring door geluid, licht en bewegingen reiken in het type omgeving van het plangebied over het algemeen tot slechts enkele tientallen tot honderden meters. Er zijn geen grootschalige hydrologische ingrepen voorzien die tot een kilometer afstand invloed kunnen hebben op kwelstromen of de grondwaterstand.

De voorgestelde nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan kunnen in de gebruiksfase wel leiden tot een toename van vervoersbewegingen. De verandering van de vervoersbewegingen kan leiden tot een toename van stikstofdepositie. Gelet op de mogelijke toename aan stikstofdepositie op Binnenveld is nader stikstofonderzoek uitgevoerd conform het PAS.

Nader stikstofonderzoek

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zijn de effecten van stikstofdepositie voor het Natura 2000-gebied Binnenveld onderzocht (Bijlage 8). Uit de stikstofberekeningen blijkt dat de hoogste stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Binnenveld maximaal 0,01 mol N/ha/jr bedraagt. Op andere Natuurbeschermingswetgebieden is geen sprake van een toename aan stikstofdepositie.

Stikstoftoenames < 0,05 mol N/ha/jr vormen geen effect op kwalificerende habitattypen en/of habitats van soorten. In de Natuurbeschermingswet 1998 is derhalve een drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr opgenomen als ondergrens waaronder effecten op kwalificerende waarden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

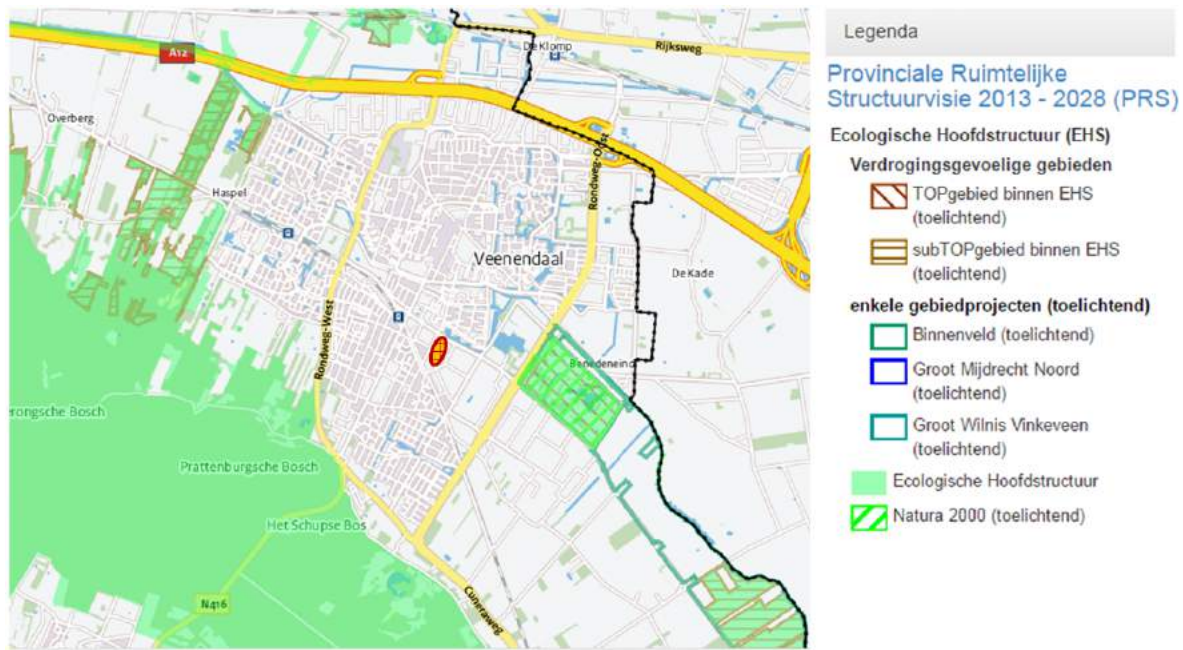
Aangezien de maximale stikstoftoename als gevolg van het project 0,01 mol N/ha/jr bedraagt, leidt het project niet tot een effect op de kwalificerende waarden van het Natura 2000-gebied Binnenveld of van andere Natuurbeschermingswetgebieden. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is er geen meldingsplicht (stikstoftoename > 0,05 mol N/ha/jr, maar < 1 mol N/ha/jr) of vergunningsplicht (stikstoftoename > 1 mol N/ha/jr) aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS)

Naast de Habitat- Vogelrichtlijn kent Nederland het Natuurnetwerk Nederland (de provinciale verordening spreekt nog van de Ecologische hoofdstructuur (EHS)). De ecologische hoofdstructuur is bedoeld voor het ontwikkelen van ecologische zones tussen verschillende natuurgebieden zodat populaties met elkaar in verbinding blijven en versnippering van natuur wordt tegen gegaan. Het is uiteraard niet wenselijk dat een ontwikkeling een versturende werking heeft op de functie van deze verbindingzones. Deze zones zijn niet beschermd volgens de Natuurbeschermingswet maar projecten worden wel getoetst aan het streekplan.

Inventarisatie/analyse

Voor de inventarisatie van NNN/ EHS-gebieden is gebruik gemaakt van de gegevens van de Provincie Utrecht. Uit deze gegevens blijkt dat de dichtstbijzijnde EHS- gebied op een afstand van circa 1,0 km van het plangebied is gelegen.



Afbeelding 4.7.2.1 plangebied (rode cirkel) ten opzichte van de EHS - gebieden (bron provincie Utrecht)

Het plangebied is niet gelegen binnen een EHS - gebied. Het dichts bijzijnde EHS – gebied ligt op circa 1,0 km van het plangebied. Fysieke aantasting van het gebied is daarmee niet aan de orde. Ook verstoring is uitgesloten, omdat het plangebied op afstand is gelegen van het beschermde gebied. Tevens is er geen ecologische relatie tussen het plangebied en de NNNgebieden. Aangezien externe werking niet van toepassing is, heeft een wijziging van de bestemming geen invloed op de EHS – gebieden. Een nee-tenzijtoets is in dit kader niet aan de orde.

Conclusie

Bij de ontwikkelingen van het plan worden vanuit ecologie geen dwingende belemmeringen verwacht.

Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten

kwetsbare periodes (het voorplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten

5.5 Voortoets m.e.r.-beoordeling

5.5.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

5.5.2 Onderzoek

De realisatie van een praktijk voor fysiotherapie en de bouw van 14 appartementen wordt niet genoemd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Op basis van de D-lijst is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

De realisatie van een praktijk voor fysiotherapie en de bouw van 14 appartementen aan de Parallelweg-Ambachtstraat zorgt ervoor dat een 'bedrijfsbestemming' op industrieterrein 'Het Ambacht' wordt gewijzigd in een gemengde bestemming. De oppervlakte van het bouwplan bedraagt ca. 750 m² en dus veel minder dan 75 hectare.

5.5.3 Conclusie

Het plan is niet binnen de het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) gelegen. Het plan grenst wel aan een grondwaterbeschermingsgebied gelegen, maar het plan heeft geen significante nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Hierdoor is de ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5.6 Ladder duurzame verstedelijking

5.6.1 Aanleiding

Zoals ook beschreven in § 3.1.2 van deze toelichting is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de

functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

Trede 1.: Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;

Trede 2.: Binnen- of buiten stedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;

Trede 3.: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

5.6.2 Behoeft

Woningbouw

CBS cijfers

Per 1 juli 2014 wonen er 63.350 personen in Veenendaal en zijn er 26.120 huishoudens. Dit betekent een gemiddelde van 2,43 personen per huishouden. De verwachting van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens, is volgens het CBS als volgt:

Lokale prognose kerncijfers CBS; 2011-2040

INWONERS

	Onderwerpen	Totale bevolking	Bevolking naar leeftijd		
			0 tot 20 jaar	20 tot 65 jaar	65 jaar of ouder
Regio's (situatie 2011)	Perioden				
Veenendaal	2013	63.100	16.800	36.600	9.700
	2015	63.800	16.700	36.600	10.500
	2020	65.800	16.500	36.800	12.400
	2025	67.000	15.800	36.900	14.300
	2030	68.300	15.800	36.500	16.000
	2035	68.000	15.600	34.900	17.500
	2040	68.400	15.800	34.100	18.500

CBS/PBL. 10-12-2013

HUISHOUDENS

	Onderwerpen	Totaal	Eén-persoons huishouden	Paren	Eénouder huishouden	Overig

bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 1

Regio's (situatie 2011)	Perioden					
Veenendaal	2015	26.600	8.300	16.700	1.500	200
	2020	28.100	9.100	17.300	1.500	200
	2030	30.400	10.700	18.000	1.500	200
	2040	30.700	11.400	17.600	1.500	200

CBS/PBL. 12-8-2014

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er in 2030 in totaal 30.400 huishoudens verwacht worden. In relatie met het aantal van 68.300 inwoners betekent dit dat in 2030 de gemiddelde omvang van een huishouden 2,25 personen bedraagt.

Voor dit aantal huishoudens is in deze periode een toename van het aantal woningen noodzakelijk van 4280 woningen. Om minimaal deze hoeveelheid woningen te kunnen realiseren zal er, rekening houdend met gangbare factor van 70% daadwerkelijke realisatie, een plancapaciteit van 6114 woningen moeten zijn.

5.6.3 Provincie

In de op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie staat vermeld dat gemeente Veenendaal de opgave heeft om 3.750 woningen in de periode 2013-2028 te realiseren. Vermeld is dat dit stedelijk programma voor Veenendaal geheel via inbreiding kan worden gerealiseerd.

5.6.4 Regio Foodvalley

Veenendaal is één van de deelnemende gemeenten aan het samenwerkingsverband Regio FoodValley. In 2012 is in opdracht van de Regio FoodValley door Companen een rapport gemaakt over de geplande bouwproductie in de verschillende gemeenten van de Regio FoodValley. In het in oktober 2012 uitgebrachte rapport "Inventarisatie en probleemanalyse, Eerste stap naar regionaal woningbouwprogramma?" komt naar voren dat voor de regio FoodValley als geheel, niet gesproken kan worden van een samenhangend woningmarktgebied.

Wel zien we dat gemeenten wel een sterke relatie hebben met directe buurgemeenten binnen de regio. Met name Ede heeft een relatief sterke relatie met gemeenten binnen de FoodValley, waarbij relatief veel verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Ede, Barneveld, Veenendaal en Wageningen. De gemeenten Nijkerk en Scherpenzeel zijn daarentegen meer georiënteerd op gemeenten buiten de regio. Nijkerk is vanwege haar ligging sterk georiënteerd op Amersfoort, en Scherpenzeel op andere gemeenten binnen de provincie Utrecht.

Dit heeft geleid tot de conclusie dat het niet nodig is om uitgangspunten op te stellen voor een regionaal afstemmingsprogramma.

5.6.5 Gemeente

Er zijn in de afgelopen jaren meerdere gemeentelijke beleidsdocumenten op- en vastgesteld over de woningbehoeften. Hieronder volgt een opsomming van en toelichting op de meeste actuele en relevante documenten.

5.6.5.1 Woonvisie 2014-2019

Op 28 mei 2015 heeft de raad van Veenendaal de Woonvisie 2014-2019 vastgesteld. In deze visie wordt de behoefte aan de huidige bouwplannen bevestigd, mede gebaseerd op de prognose voor groei van het aantal inwoners van Veenendaal. Dit heeft geleid tot de conclusie dat er geen overcapaciteit van bouwplannen bestaat voor de lange termijn.

In deze Woonvisie is als centrale visie op wonen in Veenendaal aangemerkt:

“We streven naar een aantrekkelijke leefstad met een daarbij passende woningvoorraad. Daarbij hoort een actieve gemeente die blijft inspelen op de dynamiek en behoeften van haar woningmarkt. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich vooral uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus. De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod.”

Op grond van de woonvisie richt de gemeente Veenendaal zich in de uitvoering vooral op de 3 speerpunten van deze Woonvisie:

- **Dynamische Woonmilieus**

Doel is meer inwoners van buiten Veenendaal te huisvesten. Eén en ander te bereiken door het promoten van het gevarieerde woningaanbod, de groene omgeving en de goede voorzieningen.

- **Huishoudens met een zorgvraag**

Doel is de wijken aantrekkelijk te houden door (zorg)voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod, waaronder huisvesting voor ouderen.

- **Huishoudens met lagere inkomens**

Doel is voldoende betaalbare sociale woningen beschikbaar te hebben. Bevordering van de doorstroming is daarvoor een belangrijke maatregel. Ook het bevorderen van de realisering van meer vrije sector huurwoningen en het stimuleren van het kopen van woningen is daarin een belangrijke activiteit.

Actuele Uitgangspunten

Als actuele uitgangspunten van het in de woonvisie vastgelegde beleid zijn onder meer aangemerkt:

- tot 2040 wordt in de provincie Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog;
- door individualisering en vergrijzing neemt het aantal huishoudens ook de komende jaren sneller toe dan het aantal inwoners. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte, maar ook bijvoorbeeld voor voorzieningen en mobiliteit;
- door toepassing van hogere bebouwing is het mogelijk de beschikbare ruimte beter te benutten;

In de Woonvisie wordt verwezen naar de groeimogelijkheden voor de regio Zuid-Oost Utrecht die blijken uit de Woningmarkt Monitor van de provincie Utrecht. Zo geldt allereerst dat voor de regio Zuid-Oost sprake is van een toename van het aantal huishoudens tot 2040 van ca. 16.000. In deze monitor blijkt ook dat er nog flinke groei zit in de behoeften ten opzichte van de reeds bekende plannen.

5.6.5.2 Nota's Wonen 2012 en 2013

De Woonvisie 2014-2019 werd voorafgegaan door de Woonvisie 2007. Deze woonvisie, met als titel “Werken aan een aantrekkelijke leefstad” had een looptijd van vijf jaar (2007-2012). De bouwambities in deze Woonvisie waren gebaseerd op een woonbehoefteonderzoek uit 2006. De in 2008 begonnen economische crisis stond aan de basis van een drastisch veranderende woningmarkt. In 2012 heeft de raad daarom vastgesteld dat toen niet wenselijk was voor een periode van 5 jaar een nieuwe visie op wonen vast te stellen. De woningmarkt bleek erg grillig en gelet daarop constateerde het gemeentebestuur de behoefte om, zolang de instabiele woningmarktsituatie zou aanhouden, jaarlijks een beleidsstuk vast te stellen. Dit met het doel om snel in te spelen op de continu veranderende situatie op de woningmarkt. Om deze reden is toen de Nota Wonen 2012 opgesteld. De uitgangspunten van de Woonvisie 2007 bleven ongewijzigd, echter de snelheid waarmee de uitgangspunten van de Woonvisie 2007 konden uitgevoerd was sterk afgenomen. Met de Nota Wonen 2013 is vervolgens aangesloten bij de Nota Wonen 2012. In de nota 2013 zijn drie punten opgenomen die niet moeten gebeuren.

- In de eerste plaats is dat het bijbouwen van appartementen, omdat hierin al met de bestaande

bouwplannen in combinatie met de bestaande voorraad en aanbod wordt voorzien.

- In de tweede plaats moeten er geen dure grondgebonden woningbouwplannen bijkomen. De bestaande voorraad en de bestaande bouwplannen bieden hierin eveneens voldoende aanbod.
- In de derde plaats wordt in de nota vastgesteld dat er wel degelijk sprake is van een hoge verhuisbehoefte in Veenendaal en dat gelet daarop toekomstige bouwplannen niet definitief moeten worden afgewezen. Zodra het vertrouwen op de woningmarkt is teruggekeerd, moeten nieuwe woningbouwplannen snel kunnen worden uitgevoerd.

Beide nota's zijn door het vaststellen van de Woonvisie 2014-2019 vervallen.

5.6.5.3 *Wonen in Veenendaal 2013*

In de periode november 2013 – januari 2014 is in Veenendaal een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De gemeente Veenendaal wil namelijk graag weten hoe de woontevredenheid, verhuisgeneigdheid en woonwensen van haar inwoners eruit ziet. Hiermee kan vervolgens rekening worden gehouden bij het realiseren/aanpassen van het aanbod in Veenendaal. Het onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau van de gemeente Ede (Strategie & Onderzoek).

De probleemstelling van het onderzoek luidde:

Hoe ziet de Veenendaalse woningbehoefte er de komende jaren uit per wijk?

Enkele belangrijke conclusies van dit onderzoek zijn:

- Veenendalers zijn erg tevreden met hun woning. De tevredenheid is het grootst onder bewoners van de wijken Zuidoost, West, Noordwest en Noordoost, koopwoningen en vrijstaande woningen/bungalows.
- Onder de Veenendalers die binnen de gemeente willen verhuizen zijn vooral West, Zuidoost en het Centrum geliefde wijken. Buiten Veenendaal zijn vooral de regio en het westen van Nederland in trek.
- Verhuisgeneigden waarbij studie of werk de verhuisreden is, oriënteren zich grotendeels buiten Veenendaal. Vormt gezondheid of behoefte aan zorg de verhuisreden, dan wordt bijna altijd binnen Veenendaal gezocht.
- In Veenendaal is vraag naar een mix van tussen- / hoekwoningen, twee-onder-éénkapwoningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen.
- De woningbehoefte van senioren wijkt wel wat af van de jongere doelgroepen. Onder 55-plussers zijn vooral appartementen en seniorenwoningen in trek, relatief vaak in de huursector.

5.6.5.4 *Projectenboeken 2012, 2013 en 2014*

De Projectenboeken geven jaarlijks een verantwoording van- en vooruitblik op de woningbouwprojecten in de gemeente Veenendaal. Aan de projectenboeken liggen woningbouwprognoses ten grondslag. Uit de vergelijking tussen de huishoudensprognoses en het aanbod aan nieuwe woningen blijkt dat er vanaf 2018 sprake zal zijn van een beperkt tekort aan nieuwe woningen.

5.6.5.5 *Conclusie*

Uit de hiervoor genoemde rapporten blijkt dat er geringe cijfermatige verschillen bestaan in de prognoses voor de korte en de lange termijn. Duidelijk is wel dat er in de periode tot 2030 nog behoefte zal bestaan aan substantiële uitbreiding van het aantal woningen. Dit aantal ligt rond het getal van 4.000. In regionaal perspectief gezien is het realistisch deze behoefte binnen de grenzen van Veenendaal in te vullen. Deze behoefte kan binnen het stedelijke gebied van Veenendaal worden ingevuld. Daarnaast blijkt er geen sprake te zijn van een samenhangende regionale woningmarkt, waardoor opvang van de woningbehoefte elders in de regio geen reële optie is.

5.6.6 Planspecifiek

Het voorliggende plan is met behulp van het stappenplan getoetst aan de ladder. Dit levert de volgende beoordeling op.

Trede 1. Bestaande regionale behoefte:

Binnen het plangebied worden 14 appartementen gerealiseerd. Uit het voorgaande blijkt dat deze zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de bestaande regionale en plaatselijk behoefte van ca. 4.000 woningen tot 2030 passen.

Trede 2. Binnen- of buitenstedelijk:

Dit plan voorziet in een herontwikkeling van een voormalig bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien valt het plan binnen de rode contour. Zie hiervoor ook § 3.2.1 van deze toelichting.

Het plan is daarmee aan te merken als een binnenstedelijk plan.

Trede 3 Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten

Met het bevestigend beantwoorden van de vraag in trede 2 is de motivering afgerond. Immers de keuze voor een locatie buiten het stedelijk gebied is niet aan de orde. Toetsing aan trede 3 is daarmee niet aan de orde.

5.7 Waterhuishouding

In het kader van de plantontwikkeling is de zogenaamde watertoets uitgevoerd. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard. De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer goede kans bestaat op verontreiniging. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

- afkoppelen met lokale infiltratie;
- afkoppelen en direct lozen op het oppervlakte water via oppervlakkige afvoer (bijvoorbeeld een berm);
- afkoppelen en afvoer via een leidingensysteem met slibvang (rwa-riool).

Gezien de bodemopbouw in en rond het plangebied heeft infiltreren van het hemelwater de voorkeur.

Effect op watersysteem

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De digitale watertoets is als Bijlage 9 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.8 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

5.8.1 Verkeersstructuur

Het bestaande stedenbouwkundige raamwerk van de Industrielaan, Nijverheidslaan, Laan der Techniek, Parallelweg en de Ambachtsstraat wordt als gevolg van de planvorming niet gewijzigd. Er zijn wel een tweetal nieuwe straten voorzien ten noorden van het plangebied. Deze nieuwe straten, die grotendeels onderdeel uit zullen gaan maken van een separaat bestemmingsplan (Pionierkwartier), dient hoofdzakelijk om het grootste deel van de toekomstige woningbouw in Pionierkwartier te ontsluiten via de Nijverheidslaan richting Industrielaan. De bewoners, de gebruikers van de dienstverlenende functie en bezoekers van de ontwikkeling in dit plangebied zullen van dezelfde ontsluiting gebruik gaan maken.

5.8.2 Parkeren

Op 3 juli 2008 heeft de gemeenteraad de parkeernota Parkeernormen gemeente Veenendaal vastgesteld. Hierin zijn voor de meest voorkomende functies parkeernormen opgenomen en is vermeld op welke wijze de gemeente met die parkeernormen wenst om te gaan. Deze nota is van toepassing op het gehele plangebied Pionierkwartier.

Voor de functies in dit gebied gelden de volgende parkeernormen:

Omschrijving	Aantal parkeerplaatsen	Toelichting
Gezondheidscentrum	1 parkeerplaats per behandelkamer + 1 parkeerplaats per arbeidsplaats	
Woningen	1,8 parkeerplaats per woning	
Religiegebouw	1 parkeerplaats per 4 zitplaatsen	(1 zitplaats = 1 knielplaats)
Kantoorgebouw	1 parkeerplaats 40 m ² bruto vloeroppervlakte	

Voor een parkeervoorziening op eigen terrein is een reductiefactor van toepassing.

Parkeren openbaar

Uitgangspunt is dat een initiatiefnemer per functie voorziet in de berekende normatieve parkeerbehoefte op het eigen terrein, zonder dat dit tot parkeerproblemen in de omgeving leidt. In geval parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gelegen, zijn deze echter niet uitwisselbaar. Zo zal bijvoorbeeld de moskee in totaal 125 parkeerplaatsen moeten realiseren voor eigen gebruik, uitsluitend ten behoeve van de vrijdagse gebedsdienst. De rest van de week zou met aanzienlijk minder parkeerplaatsen kunnen worden volstaan. Omdat ook de overige functies verschillende aanwezigheidsmomenten kennen, is het redelijk de gecombineerde parkeerbehoeftes in de openbare ruimte te realiseren. Door het benodigde aantal parkeerplaatsen af te stemmen op beschikbaarheid overeenkomstig de in de parkeernota opgenomen tabel aanwezigheidspercentages, is sprake van zo efficiënt mogelijk grondgebruik en wordt overdimensionering van parkeervoorzieningen voorkomen.

Dubbelgebruik parkeerplaatsen

Bij het maken van dit (her)ontwikkelingsplan komt ook de onderlinge uitwisselbaarheid (dubbelgebruik) van parkeerplaatsen aan de orde. Hierbij gaat het om de mate waarin een parkeervoorziening afwisselend door bewoners of hun bezoekers of werknemers of de bezoekers van kantoren, bedrijven en andere voorzieningen kunnen worden gebruikt. Uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen zorgt er voor dat de openbare ruimte efficiënt wordt benut. Om deze benutting te bepalen, wordt gebruikgemaakt van aanwezigheidspercentages, zoals deze zijn opgenomen in de parkeernota. Deze percentages worden gebruikt wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen.

In de tabel zijn de meest voorkomende functies in percentages de momenten van aanwezigheid gedurende de dag en week genoemd. Hieruit blijkt ondermeer dat bij woningen 's avonds en 's nachts de parkeerbezetting 100% bedraagt en dat dit bij een religiegebouw op zondag de bezetting 100% bedraagt. Overigens wordt in de moskee de gebedsdienst op vrijdagmiddag gehouden. Daarom is de vrijdagmiddag als maatgevend moment genomen. Gelet op de huidige veranderende kantoorwerk tijden is het aanwezigheidspercentage voor de kantoorfunctie op vrijdagmiddag aangepast van 100% naar 60%.

Conclusie

Binnen het plangebied Pionierskwartier zijn in voldoende mate de fysieke mogelijkheden aanwezig om te voorzien in het benodigd aantal openbare parkeerplaatsen, op basis van de in de parkeernota opgenomen parkeernormen en vrijstellingsmogelijkheden. Het maatgevend meetmoment voor berekening van de vereiste parkeercapaciteit is de vrijdagmiddag. Uit de parkeerbalans (zie Bijlage 10) blijkt de vrijdagmiddag de hoogste parkeerbehoefte te genereren.

5.9 Archeologie

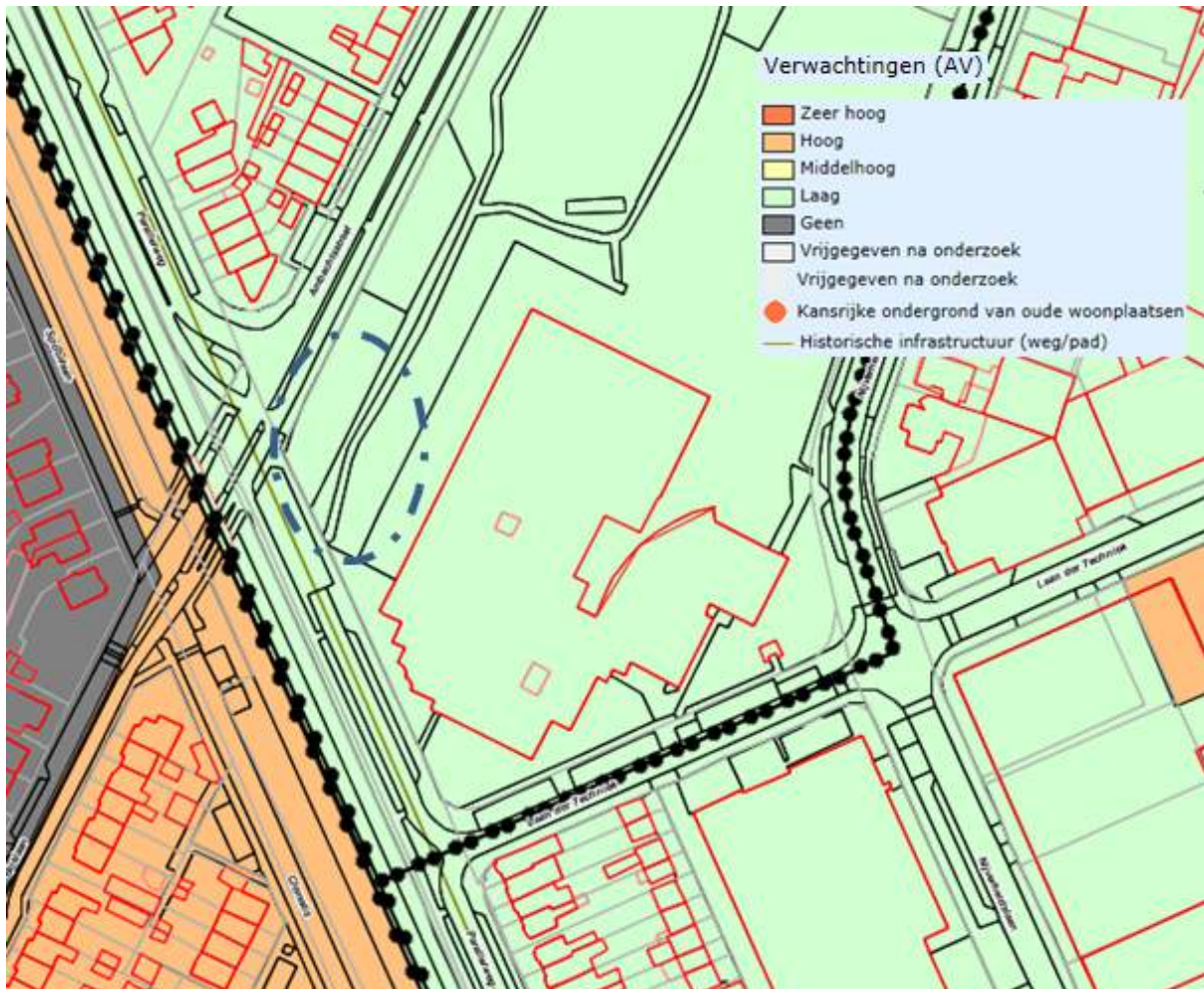
In 1992 ondertekende Nederland het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg 'het Verdrag van Malta' (of Valletta). Sindsdien is het uitgangspunt van het (rijks)beleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen in beslissingen over de ruimtelijke inrichting van ons land. Via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verdrag in 2007 wettelijk verankerd in de herziene Monumentenwet 1988.

De Wamz heeft als doel bodemverstorende activiteiten beter te reguleren. Centraal daarbij staat de verplichting om archeologische waarden in bestemmingsplannen vast te leggen. Gemeenten zijn daarbij bevoegd gezag inzake de omgang met archeologische waarden. Binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid hebben zij de vrijheid naar eigen inzicht financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de zorg voor de archeologie binnen hun grondgebied.

Het archeologisch erfgoed heeft hiermee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Zonodig worden in bestemmingsplannen regelingen opgenomen om de omgang met verwachte archeologische waarden om te gaan. Om de noodzaak van deze regelingen te bepalen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het grondgebied en in bijzonder het plangebied.

Om de archeologische verwachting inzichtelijk te krijgen is Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie uit Amersfoort opdracht gegeven deze verwachtingen in beeld te brengen, Dit heeft geleid tot het rapport "Archeologische beleidskaart en cultuurhistorische kenmerkenkaart gemeente Veendam" nr. V564, definitief (25 februari 2010).



Conclusie

Uit bovenstaande uitsnede van de verwachtenkaart (plangebied blauw gearceerd) blijkt dat het plangebied in een zone ligt waarin een lage verwachting bestaat. Aangezien het beoogde plan geen MER-plichtig plan is (zie ook § 5.5), is nader onderzoek overbodig en wordt de beoogde functiewijziging niet belemmerd.

5.10 Cultuurhistorie

Het met dit bestemmingsplan beoogde project heeft geen betrekking op een rijks- of gemeentelijk monument. Er is ook geen rijks- of gemeentelijk monument in de directe nabijheid. Omdat er ook geen sprake is van een molenbiotoop of andere historische elementen ondervindt dit plan geen belemmeringen op het gebied van cultuurhistorie.

5.11 Leidingen

In of rond het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen gelegen met stoffen waarvoor veiligheidszones of minimale bebouwingsafstanden gelden, zoals hoofdgasleidingen of andere planologisch relevante kabels en leidingen.

5.12 Totaalbeeld aspecten

Uit alle gevoerde onderzoeken komt naar voren dat de nu voorgenomen ontwikkeling op geen onacceptabele gevolgen of belemmeringen stuit voor de directe omgeving. Wel zal in het kader van de Flora- en faunawetgeving de zorgplicht in acht moeten worden genomen.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Zoals reeds eerder gesteld is de verbeelding gerelateerd aan de regels (en vice versa) en heeft tevens de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Verder kunnen er binnen een bestemming verklaringen zijn aangegeven. Deze hebben juridisch gezien geen enkele betekenis en zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtsreeks burgers bindende werking.

Wabo

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo), per 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). De genoemde vergunningen en ontheffing zijn begrippen die in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) zijn opgenomen en in de praktijk veel worden toegepast. In een bestemmingsplan onder de Wabo, zoals in dit geval, wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2 De indeling van de planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

6.2.1 Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren:

- begrippen: bevat in het plan gebruikte begrippen die uitleg behoeven;
- wijze van meten: bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen dit plan komen twee bestemmingen voor, namelijk:

Gemengd (G) en

Verkeer (V)

In § 6.3 wordt er per bestemming aangegeven wat de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden zijn.

Indien bestemmingsspecifieke flexibiliteitsregels aan de orde zijn worden deze per artikel opgenomen. Algemene flexibiliteitsregels zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

6.2.3 Algemene regels (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 bestaat achtereenvolgens uit de volgende artikelen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels;
- Overige regels.

6.3 Bestemmingen

Het gemeentelijk beleid is vertaald in de planregels. Daarbij is geprobeerd een flexibel stelsel van regels te ontwikkelen zonder daarbij tekort te doen aan eisen van rechtszekerheid.

Gekozen is voor zo min mogelijk bestemmingen. Dit deelplan bevat normatieve bepalingen, die bindend zijn voor zowel de overheid als de burger. Het is voor beide partijen van groot belang, dat de verbeelding en de planregels duidelijke informatie verschaffen. Door te kiezen voor zo weinig mogelijk bestemmingen wordt de leesbaarheid en duidelijkheid van zowel de verbeelding als de planregels vergroot. Een leesbaar en duidelijk plan zorgt voor een plan, dat goed te handhaven is.

In de volgende paragrafen worden kort de voor dit plan geldende bestemmingen toegelicht. Steeds wordt per bestemming aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

Gemengd - G

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Gemengd - G' aangewezen gronden zijn bestemd voor Wonen en Maatschappelijke voorzieningen welke direct en ondergeschikt een verband met de maatschappelijke voorzieningen hebben. Uitgangspunt is dat de maatschappelijke voorzieningen geen geluidgevoelige functies zijn. Dit is slechts toegestaan indien vaststaat dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet Geluidhinder niet wordt overschreden en indien sprake is van overschrijding daarvoor door het bevoegde gezag ontheffing is verleend.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden. De op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogte zijn van toepassing op de hoofdgebouwen. De maximum goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen zijn aangegeven op de verbeelding.

Verkeer - V

Gebruiksmogelijkheden

De gronden met de bestemming 'Verkeer - V' zijn primair bestemd voor wegen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor de aanleg en instandhouding van kunstwerken, parkeervoorzieningen, water, verhardingen, doeleinden van algemeen nut, objecten van beeldende kunst, verkeerstechnische voorzieningen en afvalcontainers.

Bouwmogelijkheden

Op deze gronden mogen gebouwen van algemeen nut en overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) gebouwd worden.

Hoofdstuk 7 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De onderhavige locatie maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van het Stationskwartier, deelgebied B. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Alle plankosten komen ten laste van deze exploitatie. De gemeente verhaalt de kosten via de verkoopprijs van 2.000 m² bouwgrond. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 8 MAAT SCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Gelet op de aard en de omvang van het plan, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het inspraaktraject niet te volgen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het (voor)ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan diverse rijks-, provinciale-, gemeentelijke- en private instanties.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzenreacties van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

8.3 Ontwerp ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "Pionierkwartier, fase 1" zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan en te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 1 met identificatienummer NL.IMRO.0345.PionierkwartierF1-vg01 van de gemeente Veenendaal

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 1, bestaande uit de kaart XX 00-00-00, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan GBKN-00-00.

1.4 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap – met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woningen:

blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen.

1.8 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel.

1.9 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.11 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.12 bedrijf aan huis:

het door één of meer van de bewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 bedrijfsgebouwen:

het geheel aan gebouwen, behorend bij een bedrijf;

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:

de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen;

1.15 beroep aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 bovenwoning:

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin vanaf de eerste verdieping ofwel de tweede bouwlaag meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel naast elkaar gesitueerd zijn, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat productiegebonden detailhandel ook is toegestaan;

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 geluidbeperkende voorziening:

een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidhinder, zoals een geluidscherm of een geluidwal;

1.33 gestapelde woning(en):

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.36 infrastructuur:

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (ontsluiting van) de bestemmingen die ingevolge deze regels aan gronden zijn toegekend, zoals aanlegsteigers, (ondergrondse) afvalcontainers, bruggen, duikers, geluidbeperkende voorzieningen, kadewanden, keermuren, lichtmasten, objecten van beeldende kunst, openbaar vervoer haltes, overkappingen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, reclameobjecten, stallingsruimten, tunnels, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeersregelinstallaties, vlaggenmasten, vlonders, stuwen, wachthuisjes;

1.37 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig andere voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.39 maatschappelijke dienstverlening:

activiteiten en instellingen die in de Standaard Bedrijfsindeling, versie 21-07-2008 (SBI 2008) van het Centraal Bureau voor de Statistiek als volgt zijn omschreven:

SBI-categorie 86 (gezondheidszorg), voor zover het betreft de SBI-codes 86.2 en hoger;

SBI – categorie 88 (maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting)

Het verlenen van diensten, zoals genoemd in de bedrijfsklassen 94 van de Bedrijfstak S (overige dienstverlening).

1.40 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.41 nutsbedrijf:

bedrijf gericht op de productie en/of distributie van drinkwater, electriciteit, gas of warmte en op het telecommunicatieverkeer;

1.42 nutsvoorziening:

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve (de aansluiting op) het openbare net van gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming, en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen;

1.43 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.44 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op tenminste 1,75 m beneden peil;

1.45 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.46 onderlaag:

de onderste laag van een woongebouw, voor tenminste 1,5 m hoogte gelegen boven het peil, waarin uitsluitend zijn ondergebracht niet voor bewoning bestemde ruimten, ten dienste van de bewoners van de bovengelegen woningen;

1.47 openbare ruimte:

de op de verbeelding aangewezen grond, die bestemd is voor verkeer, groen en water;

1.48 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.49 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en waarvan de steunconstructie uit ten hoogste één wand bestaat;

1.50 perceelsgrens:

de grens van een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

1.51 permanent geluiddichte gevel:

een gevelconstructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB;

1.52 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.53 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf (bordeel);

1.54 showroom:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het tonen van artikelen en/of materialen;

1.55 sport:

voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, zoals fitnesscentrum, ijsbaan, kartbaan, kunstijsbaan, manege, pitch & putt, skeelerbaan, skibaan, speelterrein, sportcentrum, sporthal, sportschool, sportveld, sportzaal, squashcentrum, tennisbaan, wielerved, zwembad;

1.56 voorgevel(rooilijn):

de naar de openbare ruimte gekeerde gevel (bouwrens), erkers e.d. niet meegerekend;

1.57 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van maximaal 1 huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken:

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal, dan wel verticaal gemeten.

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomende of nog te bouwen gebouw;

2.3 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw:

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 de hoogte van een bouwlaag:

de horizontale projectie van de ruimte tussen de harten van de vloeren of balklagen.

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.11 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).

2.12 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.13 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.14 het peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;

- b. voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen op de begane grond en de verdiepingen,
- b. maatschappelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- c. beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 20 m² van de oppervlakte van de woning ten behoeve van deze activiteit in gebruik mag zijn;

met daaraan ondergeschikt:

- d. verkeer en verblijf;
- e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en overige bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven bouwaanduidingen;
- c. elke woning beschikt over ten minste één gevel waar de geluidsbelasting (ten gevolge van de afzonderlijke geluidsbronnen) niet hoger is dan 48 dB, zijnde de in de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai;
- d. de bebouwing dient georiënteerd te zijn op de openbare weg;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte;

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m¹;

3.2.4 Bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m¹;

3.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

- maximale bouwhoogte erfafscheiding voor voorgevelrooilijn: 1 m¹
- maximale bouwhoogte erfafscheiding achter voorgevelrooilijn: 2 m¹
- maximale bouwhoogte overige bouwwerken: 3 m¹

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. detailhandel;
- c. de uitoefening van een seksinrichting.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. geluidscherm en/of geluidwal;
- c. infrastructuur;
- d. nutsvoorziening;
- e. ontsluiting;
- f. openbaar vervoer;
- g. pad;
- h. parkeerterrein;
- i. plantsoen;
- j. (ondergrondse) afvalcontainers;
- k. beeldende kunst;
- l. hondenuitlaatvoorziening;
- m. water;
- n. weg.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht (ondergrondse) gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken	Eis
maximale bouwhoogte beeldende kunstvoorzieningen	10 m ¹
maximale bouwhoogte infrastructurale voorzieningen	10 m ¹
maximale bouwhoogte gebouwen voor nutsvoorzieningen	3 m ¹
maximale oppervlakte per gebouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen	15 m ²
maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen	10 m ¹
maximale bouwhoogte afvalcontainers	2 m ¹
maximale oppervlakte afvalcontainers	15 m ¹
maximale bouwhoogte geluidwerende voorzieningen	5 m ¹
maximale bouwhoogte overige gebouwen en bouwwerken	5 m ¹

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

De bouwgrens mag in afwijking van het bepaalde in artikel 3 en 4 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, balkons, luifels, funderingen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 m¹ bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m¹ bedraagt;
- c. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m¹ bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m¹ bedraagt;
 1. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 m¹ bedraagt en deze onderdelen van de bouw niet lager zijn aangebracht dan:
 2. 4,20 m¹ boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m¹ langs een rijweg;
 3. 2,20 m¹ boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder sub 1 genoemde strook;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen, welke de bouwgrens met niet meer dan 1 m¹ kunnen overschrijden.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Vormen van verboden gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

7.2 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels van het plan ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 m¹ bedragen;
- c. de regels van het plan om toe te staan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. de regels van het plan ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen om toe te staan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische installaties wordt vergroot, mits de vergroting leidt tot een hoogte welke niet meer bedraagt dan 1,2 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

8.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Vormen van verboden gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

10.2 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels van het plan ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 m¹ bedragen;
- c. de regels van het plan om toe te staan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. de regels van het plan ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen om toe te staan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische installaties wordt vergroot, mits de vergroting leidt tot een hoogte welke niet meer bedraagt dan 1,2 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

11.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 11.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Vergroten inhoud

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

Regels van het bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 1

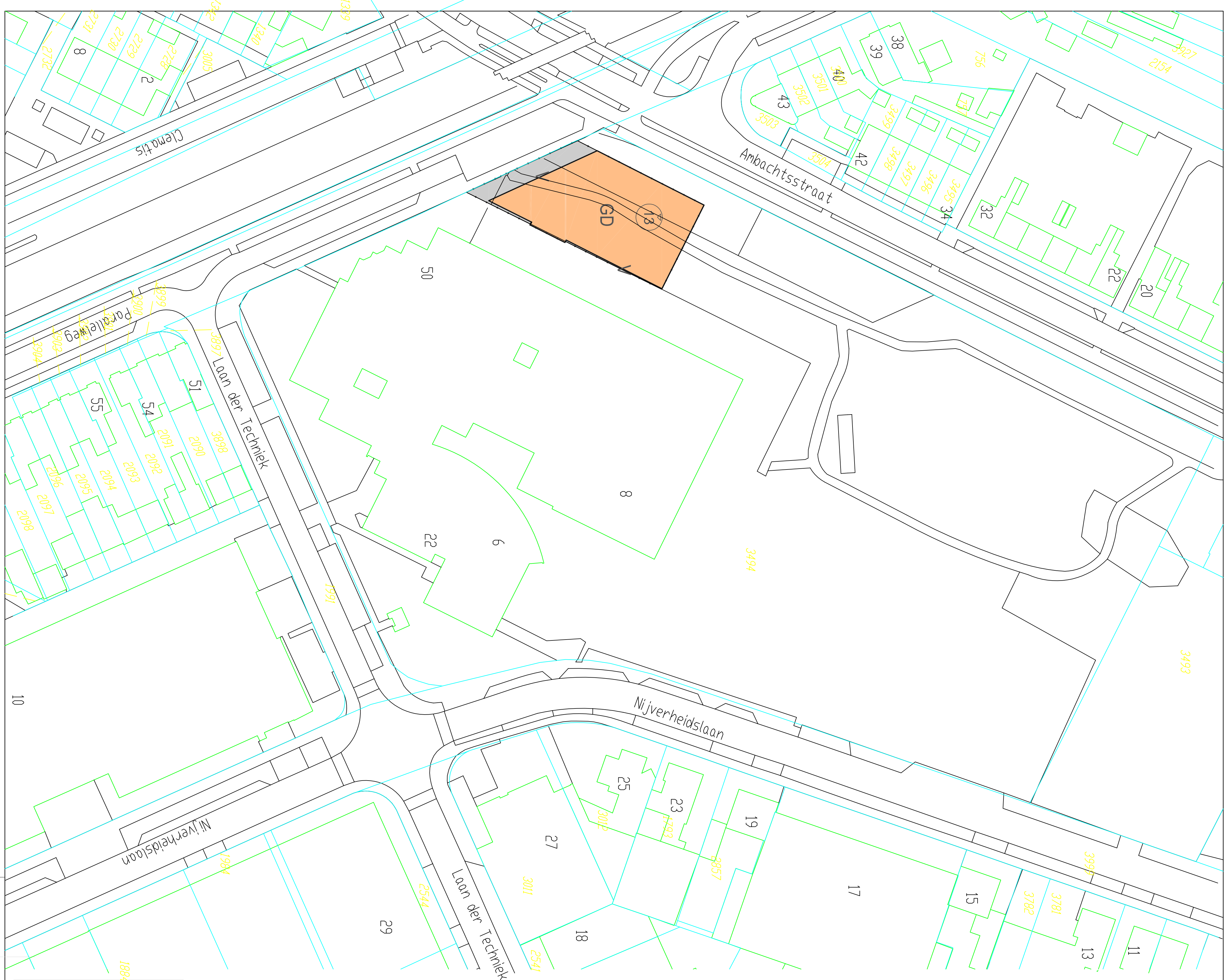
Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Veenendaal

d.d. tot vaststelling van het bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 1

Mij bekend,

de griffier.

VERBEELDING



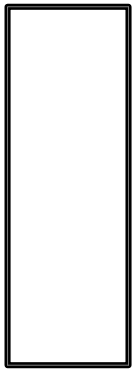
PLANGEBIED
Bestemmingsplan Pionierkwartier fase 1

BESTEMMINGEN

GD Gemengd

V Verkeer

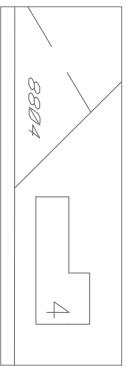
Bouwaanduiding

 bouwvlak

Maatvoeringsaanduiding

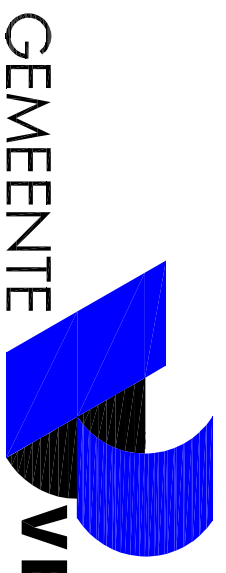
 maximum bouwhoogte

VERKLARINGEN

 gegevens ontleend aan gbk_n_11-2015 en kadastrale gegevens

IDN.:	NL.IMRO.0345.PionierkwartierF1-vg01
Planstatus:	Vastgesteld
Bestuurnummer:	

BESTEMMINGSPLAN PIONIERKWARTIER FASE 1

 GEMEENTE VEENDAAI AFD. BELEID & ONTWIKKELING - TEAM RIJMTIELIJKE ONTWIKKELING	get. Z.v.D.	dd. 22.12.2015	schaal 1:500
	gew. plot_NL.IMRO.0345.PionierkwartierF1-vg01.dgn/pdf	gew. 01	